

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-949

22.10.2024

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

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

Eldre bolig – fukt- og råteskader – ulovligheter – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En enebolig oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 12 mill., og overtatt av kjøper den 21.9.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var vedlikeholdt, men at det måtte påregnes en god del arbeid for å få den til dagens standard. Boligens utvendige bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2, herunder veggkonstruksjon og utvendige fasader, vinduer, dører, takkonstruksjon og terrasse. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om en tidligere taklekkasje som ble utbedret av et faglært firma. Selger opplyste også at "*det har vært en god del egeninnsats av undertegnede og andre gjennom 34 år*". Etter overtakelsen har kjøper reklamert bl.a. over fukt- og råteskader flere steder i boligen, mangelfull utbedring av taklekkasje, samt ulovlig oppførte boder, dukkehus og terrasse. Foretaket avsto kjøpers krav, og har bl.a. vist til at det ble gitt risikoopplysninger om boligens alder, tilstandsgrad og egeninnsats. Nemnda kom til at ulovlighetene utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 679 113, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av:

- Lekkasje fra vindu og følgeskader i form av råteskader i andre etasje på nordvendt vegg
- Råteskader i panelet i nordveggen under ark i stuen
- Fukt og råte på utvendig kledning
- Råteskader i vegg og bærebjelker i 1. og 2. etasje
- Ulovlige boder i tilknytning til garasjen, ulovlig dukkehus, ulovlig bod på nordsiden av huset og ulovlig terrasse (manglende godkjenning hos kommunen)
- Manglende lufting mellom takpanelet og isolasjonen
- Råteskader på taket på arken på østsiden av nordveggen
- Feil utførelse i takpapp
- Sopp langs pipen på innsiden av kryploftet
- Fuktmerker i pappen på innsiden av kryploftet
- Råteskader i bjelkelaget under panelet i vinterhagen

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig sentralt på Østlandet, oppført i 1947.

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

En lys og innbydende generasjonsbolig (...) Boligen er velholdt og løpende oppgradert, men enkelte arbeider må påberegnes.

(...) Tilknyttet stuen ligger det en vinterhage - et avslappende rom hvor man kan trekke seg tilbake. Vinterhagen har lysmalte vegger, store vindusflater på ut mot hagen, plass til en liten sittegruppe, samt utgang til den minste terrassen

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Generasjonsbolig med 2 etasjer samt delvis innredet kjeller. Boligen har 2 fullverdige boenheter fordelt på hver etasje, men felles inngangsparti. Bygget hadde en på-/ombygging i 1992, hvor huset ble pusset opp innvendig og utvendig med bytte utvendig kledning og etterisolert på vest og nord-siden. I senere tid har det også blitt drenert og etterisolert grunnmur på byggets nord og østside.

Det har ikke vært gjort arbeider i 2. etasje siden 1992.

I 1. etasje har det blitt satt inn nytt kjøkken i 2016, samt pusset opp WC-rom. Bad i kjeller ble bygd i 2009. Innredet rom i kjeller; kjellerstue og soverom er ikke godkjente rom for varig opphold. Dette grunnet bl.a. manglende rømningsvei.

Boligen fremstår som vedlikeholdt, men det må påregnes en god del arbeid for å få den til dagens standard.

Det er en dobbel-garasje samt to enkle uthus/boder på eiendommen.

- Garasjen er eldre og har en god del vedlikeholdsbehov. TG 2.

- Bodene er av enkel trekonstruksjon og har betydelig slitasje. TG 2.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Yttervegger i bindingsverk, som er etterisolert med inn-sprøytet isolasjon, ifølge eier. Utvendig kledd med liggende malt panel. Syd og øst-siden ble det byttet panel og etterisolert. Pusset og malt grunnmur.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: TG 2 grunnet alder og slitasje på utvendig kledning.

Vinduer og dører ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Vinduer med isolerglass og trekarm. Produksjons år 80 og 90 tallet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vinduene er av varierende alder og beskaffenhet. TG 2 grunnet alder på vinduene.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Beskrivelse: Saltak-konstruksjon med ark, og tak-opplett. Trekonstruksjon med takpapp og betong takstein. Det ble lagt nytt tak med ny takstein i 1992.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taket er besikket fra bakkenivå. Eier informerer at det har vært en vannlekkasje fra taket som ble utbedret i 2015. Skaden var rundt tak-opplett og ark. Det ble byttet takpapp og undertak i det aktuelle området. Det ble også skiftet blikk. TG 2 grunnet alder på taket generelt.

Terrasse/balkonger ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Boligen har 2 terrasser i 1. etasje og en terrasse i 2. etasje. Det er også en veranda med takoverbygg i 2. etasje.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Terrassene er av noe varierende beskaffenhet. TG 2 grunnet alder og slitasje. Terrassen mot syd har blitt restaurert i 2017, med noe ny panel, gelender, gulvbelegg og blikk.

Terrassen mot vest i 1. etasje er slitt og har trelemmer med betydelig slitasje. Rekkverk på denne terrassen er også for lavt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1985. Selger krysset "Ja" på spørsmål 10 om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

1. Det har vært taklekkasje på nordsiden mellom pipe og ark. 2. Det har vært lekkasje i gulvet på terrassen på vestsiden i 2. etg

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, krysset selger av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Selger opplyste videre:

Firmanavn: "1. STV AS. 2. B. Blikkenslagerverksted"

Redegjør for hva som er gjort og når: "1. 1. Lekkasjen var forårsaket av utetthet mellom gammel papp og blekk. Det ble lagt ny papp og listverk. Samt fjernet gammelt blekk og lagt nytt. Det ble samtidig lagt ny papp på resten av taket på nordsiden. 2. 2. Det gamle blekkgulvet ble fjernet. Alle våte/råtne bord og bjelker ble fjernet og erstattet med nye impregnerte materialer. Det ble lagt ny vannrenne og nytt vanntett gulvbelegg."

På spørsmål 15 om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer krysset selger "Ja", og opplyste:

Det har vært en god del egeninnsats av undertegnede og andre gjennom 34 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.20, og overtatt av kjøper den 21.9.20.

Kort tid etter overtakelsen iverksatte kjøper oppussingsarbeider i boligen, og det ble avdekket en rekke feil som det ble reklamert over fortløpende til foretaket i perioden 1.10.20 – 28.9.22. Reklamasjonene knyttet seg i hovedsak til fukt- og råteskader som følge av fuktinnsig fra boligens tak, vegger og vinterhage, samt ulovlig oppførte boder, dukkehus og terrasse.

I forbindelse med utskiftning av et vindu i desember 2020 ble det avdekket følgeskader etter lekkasje. F. VVS AS vurderte det til at lekkasjen og følgeskadene skyldes at beslag som skulle holde vannet på utsiden var feilmontert. Kjøper har fremlagt notat og faktura fra F. VVS AS på kr 9 072 i forbindelse med utbedring av vegg. Det ble også innhentet rapport fra P. av 15.12.20, og fra deres vurdering av skadeårsaken hitsettes:

Skade over tid, utvendig utetthet rundt vinduer, slitasje Elde.

Lekkasje underkant/hjørner på vinduer har gitt fuktskader i vegg og Utviklet råte.

Høsten 2021 ble det avdekket ytterligere råteskader i tak, etasjeskillet og i veggkonstruksjonen på nordsiden av boligen. Kjøper rekvirerte B. Takst for å undersøke forholdene nærmere, og fra deres rapport av 27.10.21 hitsettes bl.a.:

Det er råteskade i tak, etasjeskille, og veggkonstruksjonen på nordsiden av bygget. Det er ikke indikasjon på at skadene skyldes en pågående lekkasje. Det er i salgsoppgave opplyst om en taklekkasje som er beskrevet å være utbedret 2015. Det antas at skadene som er avdekket på nordsiden av bygget kan settes i sammenheng med skadene fra 2015, men at disse er utbedret svært ufullstendig, og på en ufagmessig måte.

Øvrige vegger er slitte, og har et vedlikeholds behov. Et hjørne ved vinterhage har synlig råte i kledningen. Kledningen er i tilstandsrapporten gitt TG2, grunnet alder, og slitasje. Dette stemmer bra med undertegnades inntrykk, med unntak av de omfattende råteskadene i nord, som er opplyst utbedret.

B. Takst var på ny befaring i januar 2022, og da ble det avdekket et større omfang av råteskader. Fra befaringsnotatet hitsettes bl.a.:

Oppe på taket er det avdekket et større omfang av råteskadene enn det som tidligere er avdekket. Det viser seg også at takduken som er montert i regi av tidligere eier er ufagmessig montert, og har enkelte hull. Det er kommet noe vann inn igjennom takpappen.

Bildet viser overgangen mellom pipe, og taket. Takpappen er montert i regi av forrige eier. Takpappen er montert på et undertak som kun delvis er utbedret. Beslaget på pipen er ufagmessig montert. Det samme med takrennen i front av takoppløftet.

B. Takst estimerte de økte utbedringskostnadene til kr 68 750 – 81 250. Dette kom i tillegg til kostnadene på kr 250 000 – 375 000 som var estimert i den første rapporten.

B. Takst var på ytterligere en befaring i mai/juni 2022 i forbindelse med at det var avdekket muggsopp på loftet. Fra befaringsnotatet hitsettes:

Taket over soverommet hvor det er oppdaget skader er isolert i skråtaket, men det er ikke etablert luftespalte mellom isolasjon, og undertaket. Det er benyttet en diffusjonstett undertaksduk. Det er uklart om det er benyttet diffusjonssperre på innsiden i taket i denne delen av boligen. Varm, og fuktig luft trenger ut i konstruksjonen, og kondenserer når den treffer undertaket med diffusjonstett takpapp. Dette vil over tid gi grunnlag for fremvekst av svertesopp/muggsopp. Årsaken til fuktmerkene er kondensering på undertaket. Det er ikke tegn til at muggsopp på undertaket skyldes vanninntrengning.

Boligen ble vesentlig ombygget i 1992, bla. med en del nytt på taket. Det ser ikke ut til at det er gjort vesentlige forandringer i den delen av bygget som er over soverom, mellom oppløft, og gavl. Det forutsettes derfor at konstruksjonen er som ved byggeår 1946, og er bygget uten bruk av plast i takkonstruksjon i denne delen av bygget. Det kan derfor antas at skadebildet har vært bortimot uendret de senere år, og det er derfor ikke å forvente at det skal bli noen akselererende endring i skadebildet nå.

Oppbygningen av takkonstruksjonen er uheldig og det anbefales derfor at det gjøres tiltak. Slik undertegnede vurderer det, er det ikke noen videre hast med å gjennomføre tiltaket med å endre konstruksjonen.

B. Takst estimerte utbedringskostnadene til kr 102 500 (bytte av undertaksbelegg over soverom).

Det ble også fremlagt en rapport fra Mycoteam i forbindelse med analyse av sopp.

I august 2022 ønsket kjøper å isolere gulvet i vinterhagen, ettersom dette opplevdes som svært kaldt. Entreprenør J. ble engasjert for å utføre arbeidet, og det ble da avdekket omfattende råteskader i vinterhagen. I fremlagte notater fra J., fremgikk det at han vurderte arbeidet på vinterhagen som amatørmessig og ufullstendig.

Kjøper har også avdekket flere ulovlige tiltak på eiendommen, herunder to boder i tilknytning til garasjen, et dukkehus, en bod på nordsiden av boligen og en terrasse på fremsiden. Dette ble kjøper først oppmerksom på i forbindelse med søknad til kommunen om godkjenning av tilbygg og bruksendring av kjeller. Alle forholdene var nå søkt om, og godkjent. Det ble fremlagt faktura fra kommunen som viste kostnader på kr 37 080. Det ble også benyttet bistand fra arkitekt i forbindelse med søknaden, og kjøper har fremlagt en faktura med presisering av timene som var brukt på de aktuelle tiltakene.

Under utbedringsarbeidene av taket innhentet kjøper dokumentasjon som selger mottok i 2015 vedrørende taklekkasjen som hadde oppstått. I et anbud fra selskapet STV AS fra 2015 fremgikk det en beskrivelse av anbefalt utbedring.

Kjøper har fremlagt et oppsett med spesifikasjon av alle fakturaer og tilførende kostnader på til sammen kr 679 113.

I brev av 11.9.24 redegjorde foretaket ytterligere for selgers forklaring:

Selger opplyser igjen å ikke være kjent med reklamerte forhold utover hva som er opplyst i salgsdokumentene.

Selger har ikke fått tilbakemelding fra fagkyndig om ytterligere skader som måtte utbedres eller at foretatte utbedring ikke ville være tilstrekkelig.

1. Følgeskader etter taklekkasje

Selger valgte å ikke skifte hele taket, men hadde ingen grunn til å betvile at arbeider som ble utført var en tilstrekkelig utbedring for avdekte forhold i 2015. Se egenerklæringsskjema punkt 10 og 11.

2. Råteskadet treverk i vinterhagen

Selger opplyser igjen å ikke være kjent med skader utover det som er opplyst. Kjente skader ble skiftet, se egenerklæringsskjema punkt 10 og 11.

3. Råteskader under vindu i stue 2.etg.

Selger opplyser at forholdet ikke er kjent, og at denne etasjen var bebodd av svigerforeldrene.

Det har formodning mot seg at selger ikke ville utbedret kjente skader, all den tid boligen først selges i 2020.

(...)

Selger har ikke hatt grunn til å betvile arbeid utført av fagkyndig, eller at fagkyndig ikke ville opplyst om ytterligere skader. Videre har selger opplyst om at det er arbeider utført som egeninnsats.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som følge av at selger har tilbakeholdt opplysninger om mangelfull utbedring av taklekkasje og ulovligheter på eiendommen. Kjøper viste særlig til at firmaet som hadde utbedret lekkasjen i 2015 hadde foreslått en annen løsning, og at selger dermed var kjent med at utbedringen ikke hadde vært tilstrekkelig. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av at det var avdekket store skader som følge av fuktinnsig både fra boligens tak, vinduer, vegger og vinterhage, samt ulovligheter. Kjøper har bl.a. vist til at det i salgsdokumentene ikke var opplyst om noen råteskader eller ulovlige oppføringer på eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 679 113, og forsinkelsesrente fra 16.11.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og viste til at selger lojalt hadde opplyst om taklekkasje i egenerklæringen. Når det gjaldt ulovlige boder/dukkehus/terrasse har foretaket bl.a. vist til at kjøper uansett måtte søke kommunen for andre ulovligheter som det var opplyst om ved salget, og foretaket har bestridt at kjøper har hatt merkostnader til søknadsprosessen. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper på bakgrunn av risikoopplysningene både i form av boligens alder, TG 2, beskrevet slitasje og opplysninger om omfattende egeninnsats, måtte regne med kostnader til nødvendig rehabilitering/reparasjoner og oppgraderinger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om tiltak på eiendommen uten kommunal godkjenning, jf. avhl. § 3-7. Det ble bemerkt at tiltakene samlet sett var såpass omfattende at selger måtte kjenne til at disse var søknadspliktige, og skulle opplyst om dette ved salget, jf. bl.a. FinKN 2022-126, FinKN 2022-281, og FinKN 2022-806. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 69 986, som tilsvarte kjøpers merutgifter som en følge av ulovlighetene. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som følge av taklekkasje/råteskader, og heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som følge av mangelfulle opplysninger om tiltak på eiendommen oppført uten kommunal godkjenning, samt at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken som helhet. Det vises til sekretariatets grundige drøftelser på disse to punktene.

I kjøpers nemnsanmodning er det anført å foreligge mangel etter avhl. § 3-7 for hhv. råteskader i treverk i vinterhagen, samt under vinduet i andre etasje. Slik saken er opplyst, bl.a. sett hen til opplysningene fra foretaket i brev av 11.9.24, finner nemnda at det ikke kan ses å foreligge klare bevismessige holdpunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger av relevans for disse to forholdene.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om følgeskadene etter vannlekkasjen i 2015. Det er fremholdt følgende fra kjøpers advokat:

I 2015 var det en taklekkasje og selger ble kjent med at lekkasjen hadde ført til følgeskader i form av fukt og råteskader. Dette underbygges av at STV AS foreslo en omfattende utbedring for å gi selger et "tett og godt tak". Selger valgte imidlertid en annen, og mindre omfattende utbedring enn det som var foreslått. Selger hadde derfor kunnskap om at utbedringsarbeidet ikke ville avhjelpe følgeskadene, men kun tette taket. Det vises i den forbindelse også til at STV AS i sitt anbud skriver "Huseier nevnte tegn til lekkasje i ved listverk i stue 1 etasje" (bilag 21).

Selger valgte allikevel å ikke utbedre hverken fuktskadene i stuen, langs pipen og nordveggen, eller på tak. Disse skadene er av et betydelig omfang, og representerer størsteparten av utbedringskostnadene. Dette gjelder fuktskader i tak, i ark (nordøst), utvendig kledning (nordvest), og etasjeskiller og vegg i innvendig stue i første etasje. Selger har i sitt egenerklæringsskjema opplyst om at "alle våte/råtnete bord og bjelker ble fjernet og erstattet med nye impregnerte materialer", men dette er påvist å være uriktig, ref. bilag 17 og 18.

Det springende punktet er om det foreligger opplysningssvikt fra selgers side om hvilke arbeider som ble utført – og ikke utført – som følge av lekkasjen i 2015. Nemnda oppfatter kjøper dithen at det anføres uriktige opplysninger om utskiftning av råteskadede bord og bjelker, samt tilbakeholdte opplysninger om at det ble utført en mindre omfattende utbedring enn anbefalt av STV AS.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. For det første er det utfordrende å bedømme hvor omfattende råteskadene var i 2015. Det har dog formodningen mot seg at selger aktivt skal ha valgt å ikke skifte ut en synlig fuktskade – ikke minst når fagkyndig først ble engasjert. For det andre er det generelt opplyst at det ble utført en "god del egeninnsats" av selger opp gjennom 34 år. I egenerklæringens punkt 11, som altså omhandler arbeider på taket, er det spesifikt krysset av for at arbeider *både* er utført av faglært og ufaglært. Kjøper kunne derfor i alminnelighet neppe forvente annet faglært arbeid på taket enn det som eksplisitt er nevnt i dette punktet.

Nemnda viser videre til at foretaket i brev av 11.9.24 opplyser at "selger valgte å ikke skifte hele taket, men hadde ingen grunn til å betvile at arbeider som ble utført var tilstrekkelig utbedring". Skadene som er avdekket i ettertid trekker i retning av at selger burde valgt en annen løsning. Om og i hvilket omfang selger kan kritiseres for sin tilnærming er imidlertid vanskelig å bedømme. Dette både fordi nemndas saksbehandling er skriftlig, men også fordi vurderingen skal skje ut fra hvordan lekkasjen artet seg for selger i 2015. I tillegg er det ikke uvanlig at pristilbud skisserer løsninger om full utskiftning av en komponent, uten at dette nødvendigvis betyr at lokal/partiell utbedring ikke også kan være forsvarlig.

Samlet sett har nemnda, ut fra sin skriftlige behandling, kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side i saken. Nemnda kan altså ikke se at det er sannsynliggjort tilstrekkelig positivt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, ei eller klare bevismessige holdepunkter for konkret tilbakeholdt informasjon etter avhl. § 3-7.

Prisavslaget settes etter dette til kr 69 986, i tråd med sekretariatets vurdering etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).