

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-053

13.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved bad, utetthet i carport og tak over inngangsparti – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 2006 i Fredrikstad kommune ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt av 6.2.13. Overtakelse fant sted den 31.5.13. Ved salget ble det bl.a. opplyst om motfall på badegulvet, noe svertesopp på undersiden av taket på carport, samt at takkonstruksjonen var dekket med snø og kontrollert fra bakkenivå. Kjøper avdekket etter overtakelse at det var fuktskader i carport og i tak over boligens inngangsparti, i tillegg til feil fall på baderomsgulv. Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punkt. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt. Videre anførte selskapet at motfallet på badet var synlig, jf. avhl. § 3-10. Selskapet avviste også at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 266.875 inkl. mva., takstkostnader kr 9.500 inkl. mva., forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector AS.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

- feil ved bad
- utetthet i tak over inngangspartiet
- utetthet i carport.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt 6.2.13. Overtakelse var den 31.5.13.

I boligsalgsrapport utarbeidet i tilknytning til salget fremgikk det at boligen var oppført i 2006 og at:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå I som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. ... Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klaggjort og reist til befaringen.

Vider ble det opplyst under punktet *taktekking*:

Yttertaket er kontrollert fra bakkenivå. Det var snø på taket på befaringsdagen.

Videre under punktet VVS:

Deler av badegulvet har motfall i forhold til sluk. Terskel er ikke hevet 2,5 cm over sluk på bad.
Tilstandsgrad 2 pga, alder, slitasje/konstruksjon.

VVS-installasjoner ble gitt TG:1.

Videre fremgikk det under punktet carport/bod at:

Det er noe svertesopp på undersiden av taket på carporten. Vurderinger: Tg I er satt pga alder/tilstand. TG

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset "nei" på spørsmål 1 om kjennskap til feil ved bad, og "nei" på spørsmål 9 om kjennskap til utetthet i tak, garasje m.m.

Kjøper avdekket i forbindelse med rengjøring at det var fuktskader i tak over carport, samt tak over boligens inngangsparti. Naboen som bodde i samme type hus viste seg å ha samme problem. Kjøper fremla bilder av skadene.

Skadetakstrapport fra E datert 11.7.16 anga at:

Tak over inngangsparti:

Ved prøvetaking ble det konstatert manglende detaljer vedr. tekking.

A: Manglende papp mellom båndtekking og undertak på del av taket. Dette alene kan føre til kondensproblemer, som igjen kan gi råteskade. Nedre del av undertak bærer preg av å bli fuktet opp under deler av året.

B: Detaljer på båndtekking kan gi innsig av vann ovenfra med samme konsekvens som over.

2. Carport/bod.

A: Boden er isolert med feil utførelse, noe som etter all sannsynlighet vil ved oppvarming av rommet gi kondensproblemer/råteskader. Dette må utbedres.

B: Bordtaksbeslag mangler og vil over tid føre til skader ved takfot.

C: Papptekking er mangelfullt utført og lekker. På grunn av de observerte mangler ved befaringen er det grunn til å anta det er punktskader på undertak.

4. Bad.

A: Badegulv er feil utført. Forskriftsmessig skal vann ledes mot avløp/sluk. Dette badet leder vann bort fra sluk. Motfall ca 10 mm. Det er ikke observert synlige tegn på at dette skyldes setninger i konstruksjonen. Konklusjonen blir derfor at gulvet er bygd med motfall.

Utbedringskostnader ble kalkulert til kr 266.875 inkl. mva., hvorav utgifter til badet utgjorde kr 193.750 inkl. mva.

Selger forklarte at han i løpet av sin eiertid fikk undersøkt taket over inngangspartiet som følge av at naboen hadde lekkasje på samme sted. Selger ble da opplyst om at det ikke var lekkasje over hans inngangsdel. Selger isolerte carport/bod i 2008. Det oppstod da noe kondens som forsvant etter at isolasjonen ble fjernet. Det hadde ikke vært problemer med fukt deretter.

Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd, jf. § 3-7. Som følge av takstmannsansvar heftet selger for at det ikke var opplyst om utetthet i tak over carport og garasje i boligsalgsrapporten. Takstmannen skulle ha kontrollert taket nærmere og det var ikke unnskyldelig at taket var dekket med snø. Videre ble det anført at det utgjorde en uriktig opplysning at deler av badet ble gitt TG:1 og at det ble opplyst om "delvis motfall" når det viste seg å være utilstrekkelig fall på baderomsgulvet, jf. avhl. § 3-8. Endelig anførte kjøper at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. § 3-9 andre punkt.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 266.875 inkl. mva., samt kr 9.500 inkl. mva. for takstkostnader, og forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at selger ikke hadde kjent til de påberopte forhold, jf. § 3-7. Hva gjaldt takstmannsansvar, viste selskapet til premissene som angitt i boligsalgsrapporten, og selskapet var av den oppfatning at disse var oppfylt. Hva gjaldt uriktig opplysning i forhold til fallforhold på bad, jf. § 3-8, viste selskapet til at kjøper ble opplyst om motfall i boligsalgsrapporten. Dette forholdet utgjorde følgelig ingen mangel, jf. § 3-10.

Selskapet avviste også at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punkt, all den tid utgifter til badet ikke kunne medtas i vesentlighetsvurderingen da dette ikke utgjorde et avvik. Forholdstallet mellom utbedringskostnad og kjøpesum var dermed ikke tilstrekkelig til å kvalifisere til vesentlighet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Boligsalgsrapporten opplyser om "delvis motfall" på badegulvet. Kjøperen synes å mene at dette er noe annet enn utilstrekkelig fall, og at det derfor foreligger en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Videre mener kjøperen at TG 1 på deler av baderommet er en uriktig opplysning etter § 3-8. Nemnda kan ikke gi kjøperen medhold i noe av dette. Opplysningen om "delvis motfall" gir tilstrekkelig varsel om feil fall på badegulvet. Badegulvet er gitt TG 2, mens VVS-installasjonene er gitt TG 1. Det foreligger ingen feilopplysning som kan gi grunnlag for mangel etter § 3-8. Det er heller ikke slikt avvik på badet at utbedringskostnader knyttet til dette inngår i mangelsvurderingen etter § 3-9 andre punktum.

Det foreligger ikke uriktige opplysninger knyttet til carporten eller taket i inngangspartiet. Det er heller ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren eller takstmannen kjente eller må ha kjent til noe av dette, med den virkning at opplysningsplikten etter § 3-7 er forsømt. Boligsalgsrapporten er opplyst å være basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå, samt å bygge på visuelle observasjoner fra tilgjengelige flater. Om taktekkingen er det uttrykkelig opplyst at den bare er kontrollert fra bakkenivå, samt at det var snø på befaringsdagen. Nemnda bemerker til slutt at utbedringskostnadene ikke er tilstrekkelig høye til at kjøperen kan gjøre gjeldende mangel etter § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.