

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-057

13.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – lekkasje fra bad – avhl. §§ 3-9 og 4-12.

En bolig i Frogn kommune, oppført i 1996 ble solgt for kr 4.350.000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.14. Før overtakelsen hadde selger lekkasje fra badet. Denne ble ikke opplyst til kjøper på overtakelsen. Kjøper reklamerte til selskapet 15.12.14 for fukt på loftet og i garasjen. Videre ble det oppdaget feil på luftingen av kledningen og en ny lekkasje på badet. I salgsoppgaven ble det opplyst at badet var nytt i 2006. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Subsidiært ble det anført at lekkasjen hadde oppstått før kjøpers overtakelse, slik at det forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Det ble særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 5 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar og anførte at det måtte foretas et høyt standardheavingsfradrag før vesentlighetsvurderingen. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 217.198,93 i utbedringskostnader, kr 19.531 for fagkyndig bistand.

Saksfremstilling

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

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- lekkasje fra bad – kr 129.500
- utbedring av følgeskader etter lekkasje – kr 22.625
- utbedring av feil i garasjen – kr 14.929
- utbedring av lufting på loft – kr 41.144,93
- manglende ventilasjon – kr 9.000.

Generelt om salget

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 4.350.000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.14, og overtatt av kjøper 1.10.14. Boligens byggeår ble opplyst å være 1996.

I salgsoppgaven fremgikk det om boligen under punktet "Standard":

Badet var nytt i 2006 - flislagt med varmekabler ...

Villavent ventilasjon styrer avtrekk fra våtrom og kjøkken.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger ikke hadde kjent til feil ved våtrommene, men at det var utført arbeider av faglærte i løpet av de siste ti årene.

I verdi- og lånetaksten fremkom det under punktet "Sammenfattet beskrivelse":

Eier opplyser følgende; ny peis i 1999. Kjøkken oppusset i 2006. Bad i 2. etasje oppusset i 2006. 2 nye vinduer i gavlvegg i stue, i 2005. Stedvis innvendige nymalte overflater. Montert plater på soverom i 2008. Åpnet opp mellom stue/spisestue i 2008. Boligen ble utvendig malt i 2011.

Kort tid før overtakelsen ble det oppdaget en lekkasje fra badet. Villaforsikringen ble kontaktet, og inngav rapport. I rapporten fra takstmann S fremgikk det:

25.7.14.

En ti minutters tid etter avsluttet dusjing i 2. etasjes bad oppdages begynnende liten vanddrypping ut av kjøkkenhimling, ned på spisebordet. Vannet ble umiddelbart tørket opp og noe dryppvann oppsamlet i en liten bolle, til dette sluttet å dryppe etter kort tid. Det var solskinsperiode uten nedbør.

Om årsak skrev takstmannen:

På denne rapportens dato vites det ikke hva vannråper skyldes. Vannet kan skyldes flere potensielle årsaker som før eksempel; brudd på sluk/avløpsrør, utett baderomgulv ved sluk, lekkasje fra vanntrykksrør og kondensdannelse på rør/kanal.

Lekkasje ble ikke opplyst til kjøper ved overtakelsen. På overtakelsen ble det avdekket at ventilasjonen ikke var som forventet. Partene ble enige om at selger skulle utbedre ventilasjonen. Dette fremkom av overtakelsesprotokollen datert 1.10.14.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket fukt på loftet og i garasjen, samt feil på lufting av kledning. Det ble reklamert til selskapet 15.12.14. Det ble rekvirert fagkyndig bistand fra Takstmann B, som var på flere befaringer.

I den første rapporten til takstmann B ble det konstatert feil lufting på loftet. Av rapporten fremkom:

Tett overfylt kaldtloft hvor luftespalter i gesimskasser, raft og møne er for små. Dette forårsaker liten sirkulasjon av luft og oppsamling av varmere fuktigere luft fra boligens oppholdrom til loftet. Varmere luft stiger opp fra boligen og ved nedkjøling på kaldtloftet kondenserer denne slik at vann blir synlig og svertesoppen etablerer seg. Hovedårsaken er at gesimsbordene er lagt for tett og forhindrer mulighet for luftingen.

Det ble videre dokumentert feil luftingen av kledningen:

Liggende utv, kledning er montert rett på sløyfer av 11 mm, som igjen klemmer vindsperren av type Tetofol papp el. Ytterveggen er isolert med mineralull på innsiden av vindsperren og da det kun er 11 mm lufting mellom vindsperre og kledningen vil isolasjonen dytte vindsperren ut og tetter luftingen, som er for liten. Luftingen bør være sikret med min. 36 mm lekter. Manglende lufting forårsaker kondens og synlig vann mellom isolasjonen og vindsperren. Det presiseres at dårlig lufting av kaldtloftet er sterkt medvirkende årsak til kondensen. Ved tilfredstillende utlufting av loftet, kan dette være tilstrekkelig slik at kondens ikke forekommer mot yttervegg. Det anbefales derfor å utbedre forholdene på kaldtloftet først og se om problemet med ytterveggen fortsetter før utbedring av ytterveggene igangsettes.

I rapport datert 6.3.15 ble de tidligere vurderingene i hovedsak opprettholdt. Takstmannen skrev om luftingen på loftet:

Det presiseres at dårlig lufting av kaldtloftet er sterkt medvirkende årsak til kondensen. Ved tilfredstillende utlufting av loftet, kan dette være tilstrekkelig slik at kondens ikke forekommer mot yttervegg. Det anbefales derfor å utbedre forholdene på kaldtloftet. Problemet med ytterveggen vil imidlertid vedvare. Det må også legges til at innv. fuktsperre er avgjørende for mengde av fuktig luft på loftet.

Om lekkasjen i garasjen skrev takstmannen:

Skadested i garasjen er sperre nummer tre fra sydvestsiden t.o.m. resterende sperrer på vestsiden som har fått tilløp til fuktskade og må tørkes ut. Dette vil si 8 av 10 sperrer. Fuktskadene er kraftigere hvor lengre ned på sperrene vi ser. Imidlertid ble det ikke funnet skadet treverk og det må derfor konkluderes med at konstruksjonen ikke er svekket. Årsak antas å være fordi garasjen er godt luftet. Arbeidene er ansett for

enkle og det er derfor kun estimert en arbeidsdag for snekker å utbedre tilfellet ved å remontere mønesteinen og rengjøre sperrene.

Om utbedringsbehovet av kledningen fremgikk det:

Utbedring av tilfellet er meget omfattende med at kledning og sløyfer må demonteres og erstattes med nye 36 mm lekter og ny kledning for en fullstendig tilfredstillende lufting. Ved evt. utskiftning av vindsperre til hard plate el. kan det benyttes 18-23 mm lekter iht. byggdetaljblad 542.102 - Liggende kledning i Byggforskserien. Utbedringen anses som mulig unødvendig og det bør først utbedres lufting på loftet iht. tidl. byggevurderingsrapport utarbeidet av undertegnede. Ny kledning anses som nødvendig da det ikke kan forventes at eksisterende kledning kan demonteres uten skader.

For å skifte kledningen estimerte takstmannen kostnader på kr 274.192, disse kostnadene ble imidlertid ikke krevet som prisavslag.

Takstmannen estimerte videre kr 14.929 for å utbedre feilen på garasjen, og kr 9.000 for å utbedre ventilasjonen. Kjøper sendte krav 8.3.15.

Den mangelfulle luftingen på loftet ble utbedret av Byggmester P for kr 41.144,93.

Kjøper oppdaget 29.7.16 at det var lekkasje fra badet i 2. etasje. Kjøper kontaktet villaforsikringen, som rekvirerte samme takstmann som takserte lekkasjen for selger i 2014; Takstmann S.

Takstmannen opplyste da kjøper om den tidligere rapporten, men endret imidlertid sin konklusjon om utettheten og skrev:

Ved større vanntrykk fra dusjgarnityr steg vannet umiddelbart opp over slukets klemring, som følge av noe treg avrenning grunnet hår/såperester i sluket, dryppet vann umiddelbart ned i vaskerommet.

Dette som følge av at badegulvets membran ikke holder påkrevd vanntett i overgang slukets klemring, hvis hensikt er å lage tett forbindelse mellom membran og sluket.

Når utettheten har oppstått vites ikke. Men det synes sannsynlig at utettheten kan ha vært der fra badet ble laget i 2007, relatert til "håndverks-utførelse". For så i perioder hvor sluket har hatt noe treg avrenning grunnet oppstuet hår og såperester, som ved dusjing har medført stigende vannstand i sluket i nivå opp til utettheten – da med vann ned i etasjeskille og underliggende rom til følge.

Takstmannen anbefalte at utettheten ble utbedret, men forholdet var ikke dekket av villaforsikringen. Følgeskadene i stue og vaskerom ble estimert til kr 22.625. Kjøper reklamerte til selskapet 3.8.16, og rekvirerte takstmann B. Takstmann B estimerte at badet kunne utbedres for kr 129.500.

Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Det ble særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 5 % av kjøpesummen, at feilene hadde stort skadepotensiale og at utbedringen ikke medførte standardhevinger for kjøper. Videre ble det vist til at et eventuelt standardhevingsfradrag skulle gjøres etter vesentlighetsvurderingen. Subsidiært ble det anført at det forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1 og LB-2015-108355.

Selskapet anførte at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Det ble særlig anført at det måtte foretas et standardhevingsfradrag på 30 % i vesentlighetsvurderingen, og at utbedringskostnadene da var under 5 %, og ikke vesentlige. Selskapet viste videre til at badet var utett før avtale ble inngått, selv om lekkasje ble oppdaget for første gang etter avtaleinngåelse. Selskapet anførte derfor at det ikke forelå ansvar, jf. avhl. § 3-1, jf. LB-2015-108355.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Boligen er oppført i 1996, med nytt bad i 2006. Det er reklamert over flere feil, herunder feil ved badet. Salgsdokumentasjonen inneholder ingen risikoopplysninger av betydning. En samlet vurdering av de feilene som er avdekket, sammenholdt med boligens alder, badets alder og opplysningene i salgsdokumentasjonen, medfører at nemnda konkluderer med at avviket fra

kjøperens berettigede forventninger må anses vesentlig, og at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved utmåling av prisavslag etter § 4-12 finner nemnda det riktig å legge til grunn de utbedringskostnadene som er oppgitt, men med 30 % fradrag når det gjelder badet, som var åtte år gammelt ved kjøpet. Nemnda har vært noe i tvil om utgiften på kr 9.000 til avtrekk skal regnes med, idet denne feilen ble avdekket på overtakelsen, hvor selgeren, såvidt nemnda forstår, påtok seg ansvar for dette. Nemnda ser det slik at dette forholdet uansett er et avvik som ville måtte regnes med blant manglene, og som selskapet ville være ansvarlig for uavhengig av det som ble protokollert under overtakelsen. Beløpet på kr 9.000 tas etter dette med i prisavslaget.

Samlede relevante utbedringskostnader, inkludert kr 7.031 til skadetakst, utgjør etter dette kr 185.380. Kjøperen tilkjennes dette beløpet i prisavslag.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperen gis medhold.

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