

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-402

30.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – solgt uten salgsoppgave eller takst – opplysninger gitt ved overtakelsen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-10.

En enebolig i Kragerø oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 2.790.000 og overtatt av kjøper 27.3.15. Boligen ble solgt før det var utarbeidet salgsoppgave eller takst. Kjøper ble imidlertid forelagt selgers egenerklæringsskjema, hvor det blant annet fremgikk at badet var blitt pusset opp, at el-anlegget var kontrollert, og at det hadde vært fuktinnsig i tilbygget som hadde blitt utbedret. På overtakelsen fikk kjøper et notat med en gjennomgang av arbeidene som hadde blitt utført i selgers eiertid, hvor det fremgikk at arbeidene på badet var utført etter våtromsnormen. Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet ikke var i henhold til våtromsnormen. Det ble også oppdaget feil ved det elektriske anlegget på badet, fukt i himlingen under terrassen og avvik ved en ovn i kjelleren. Det ble anført at det var tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om forholdene, og at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet avviste ansvar og viste blant annet til at notatet som hevdet at badet var i henhold til våtromsnormen, først ble forelagt kjøper på overtakelsen, og at kjøper måtte anses å ha akseptert usikkerheten knyttet til boligens tilstand når den ble kjøpt uten noen form for skriftlig dokumentasjon. Nemnda kom til at ingen av forholdene utgjorde mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 159.313, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Følgende forhold er påberopt som mangler:

1. Bad ikke utført i henhold til våtromsnormen
2. Feil på det elektriske anlegget på badet
3. Fukt i takhimling under terrasse
4. Avvik ved ovn i kjeller

Boligen er oppført i 1962, og ble solgt "som den er" for kr 2.790.000 ved kjøpekontrakt datert 18.3.15. Overtakelsen fant sted 27.3.15.

Det ble ikke utferdiget salgsoppgave eller verdi- og lånetakst i forbindelse med salget.

1. Bad ikke utført i henhold til våtromsnormen

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år, og kommentert:

Bad i 1. etasje er pusset opp.

Det er lagt "rør i rør" system i hele 1. etasje og til kjøkken i 2. etasje.

Arbeidet er utført av rørlegger SJN.

På overtakelsen fikk kjøper overlevert et notat skrevet av tømmer J som beskrev arbeidene som hadde blitt utført i selgers eiertid 2014-2015. I dokumentet fremgikk følgende:

Badet ble renoveret. Det ble satt opp reisverk mot mur, isolert og belagt med baderomsplater (F. T.).

Rørlegger la inn "rør i rør" system med skap.

Varmekabel ble lagt, membran og avrettingsmasse før flis.

Alt er gjort etter våtromsnorm.

I forbindelse med en vannlekkasje etter overtakelse, måtte kjøper rive tak og vegger på badet i kjelleren, og oppdaget da funn som tydet på at baderommet ikke var forskriftsmessig utført. I den innhentede takstrappen ble det bl.a. påpekt at badegulvet ikke hadde fall, skjøter på baderomsplatene manglet fugemasse (TG 3), samt utett overgang mellom sluk og påstøp. Utbedringskostnadene for badet ble i rapporten anslått til kr 81.000 inkl. mva.

Kjøper anførte at opplysningen om at badet var utført i henhold til våtromsnormen var objektivt uriktig, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Etter at det ble påpekt av selskapet at notatet først ble overlevert på overtakelsen, ble det anført at det uansett forelå mangelsansvar etter ettersom selger på visning hadde opplyst muntlig at det forelå dokumentasjon på badet. Det ble herunder vist til en epost fra megler som bekreftet at kjøper hadde etterspurt dokumentasjon på arbeidene.

Selskapet anførte at det ikke ble gitt noen uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, og viste bl.a. til at notatet først ble overlevert på overtagelsen.

2. Feil på det elektriske anlegget på badet

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. Det var videre krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider/kontroll ved el-anlegget, og kommentert:

El. anlegg kontrollert av K El.

På spørsmål i egenerklæringen om arbeidet var utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste, var det ikke krysset av.

Etter overtakelse ble det avdekket mangler ved det elektriske anlegget på badet. I den fremlagte rapporten fremgikk det at el-anlegget ikke var utført forskriftsmessig, og utbedringskostnadene ble anslått til kr 11.250 inkl. mva.

Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og viste til at selger opplyste kjøper om at det elektriske arbeidet ble utført av hennes sønn som er elektro-automasjonsingeniør, og av en venn av ham som den gang var elektrikerlærling. Selskapet anførte videre kjøper måtte anses å ha akseptert usikkerheten knyttet til anleggets tilstand.

3. Fukt i takhimling under terrasse

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for at det var utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år, utført av "Byggm C.F.J." Som redegjørelse for hva som ble gjort, var det kommentert:

Det har vært innsig av vann i rom i tilbygget.

Råtten dørstokk er skiftet og tett med Tech membran. Dette er også gjort på terrasse og i skjøter mellom "gammelt" hus og tilbygg.

Kjøper opplyste å ha registrert fukt i himlingen under terrassen etter overtakelsen. I den innhentede takstrappporten fremgikk det at det til tider kunne forekomme kondensproblematikk. Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 41.250 inkl. mva.

Kjøper anførte at selger tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om at lekkasjen fra terrassen var tilfredsstillende utbedret, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet anførte at det ikke var dokumentert at feilene hadde oppstått i selgers eiertid.

4. Avvik ved ovn i kjeller

Etter overtakelse oppdaget kjøper avvik ved vedovnen i kjelleren. I takstrappporten fremgikk det at vedovnen hadde flere sprekker, men at den var skiftet ved befaringen. Montering av den nye ovnen hadde kostet kr 7.500 inkl. mva.

Kjøper anførte at avvikene ved ovnen måtte inngå i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet anførte at kjøpers eventuelle mangelskrav hadde falt bort ettersom forholdet allerede var utbedret, jf. avhl. § 4-10.

5. Vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det kvantitative avviket utgjorde 5,7 % av kjøpesummen, og at kjøper var forespeilet et nyrenovert bad utført i tråd med våtromsnormen. Det ble krevd prisavslag tilsvarende verdiminuset manglene ved eiendommen utgjorde, totalt kr 159.313 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter fra 21.5.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble videre anført at samtlige forhold kunne og burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt, og at det derfor ikke var reklamert rettidig, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er kommet til selskapet gis medhold og nøyer seg med å kort oppsummere sitt syn på de forskjellige anførsler.

Bad ikke gjennomført i henhold til våtromsnormen.

Ved overtakelsen av boligen fikk kjøper overlevert et notat utarbeidet av tømmer med en gjennomgang av arbeidene som var utført i selgers eiertid. Det var kjøper som hadde anmodet om notatet. Her var det uriktig opplyst at alt arbeid på badet hadde blitt utført etter våtromsnormen. I kjøpers klage til nemnda var det feilaktig opplyst at notatet ble overlevert før avtaleinngåelsen. Det er omdiskutert når kjøper ba om en slik redegjørelse, men nemnda bemerker at det uansett må legges til grunn at kjøper innga sitt bud uten å avvente redegjørelsen. Nemnda tilføyer at det ikke er dokumentert at selger – eller noen selger i denne henseende svarer for – før avtaleinngåelsen muntlig har uttalt til kjøper at alt arbeid har vært utført i henhold til våtromsnormen. Nemnda finner etter dette ikke å kunne legge til grunn at det før avtaleinngåelsen på dette punkt er gitt kjøper en uriktig opplysning som kan ha innvirket på avtalens innhold, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Feil på det elektriske anlegget på badet.

Her er det fra kjøpers side særlig stilt spørsmål ved kvalifikasjonene til de som utførte det elektriske arbeidet. Nemnda bemerker at kjøper neppe kan ha hatt særlig bestemte forventninger til el-anleggets alder eller tilstand, og viser også til at påberopte utbedringskostnadene knyttet til det elektriske bare utgjør kr 11.250. Nemnda finner på denne bakgrunn at innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8 uansett ikke er innfridd.

Fukt i takhimlingen under terrasse.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at selger "kjente eller måtte kjenne til" at fuktproblematikken i himlingen ikke var tilstrekkelig utbedret, jf. avhl. § 3-7. Det er her heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Avvik ved ovn i kjeller.

Ettersom ovnen var utbedret før reklamasjon, har kjøper etter nemndas syn tapt retten til å gjøre forholdet gjeldende.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke på noe punkt er grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet blir derfor om det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum hvor det kreves at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand. Vesentlighetskravet har et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element uttalte Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen for de aktuelle feilene må ligge opp mot 5-6 % av kjøpesummen.

I dette tilfellet er de påberopte utbedringskostnadene oppgitt til kr 152.667, som utgjør ca. 5,5 % av kjøpesummen. Det er atskillig som kan tale for at en del av de påberopte omkostningene ikke skal medregnes. Det er imidlertid slik nemnda ser det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette.

Avgjørende er her at det foreligger forhold knyttet til selve salgssituasjonen som gjør at terskelen i dette tilfellet må settes høyere enn det som vanligvis ellers er tilfellet. Når en eiendom – slik som her – blir solgt uten takst og tilstandsrapport er det i nemndspraksis lagt til grunn at terskelen for hva som er vesentlig dårligere enn kjøper hadde grunn til å forvente heves, jf. blant annet FinKN-2012-406. At det er opplyst at selger ikke selv hadde bodd i boligen, er i seg selv et moment for å heve terskelen.

På denne bakgrunn finner nemnda at det etter en samlet helhetsvurdering er klart at eiendommen ikke kan ansees for å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).