

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-432

25.7.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold – alder/risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1955 i Bergen ble solgt for kr 5.800.000, og overtatt av kjøper den 14.11.14. Flere bygningsdeler var vurdert til TG 2 i boligsalgsrapporten. Kjøper reklamerte til selskapet ett år senere, etter å ha oppdaget lekkasje på bad, lekkasje i garasje, underdimensjonert el-anlegg, feil på stoppekraner, fukt på loft og maur. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at samtlige utbedringer skyldtes bygningsdelenes høye alder og påregnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 292.363, samt kr 34.261 for fagkyndig bistand, erstatning for egeninnsats kr 20.000 og juridisk bistand kr 63.938.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av en rekke feil og mangler er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligens byggeår er 1954/55, med garasje fra 1968.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for "Nei " på både spørsmål om kjennskap til lekkasje fra bad, problemer med pipe, utettheter i tak, samt om det var utført arbeider på el-anlegg.

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Normal standard. Eiendommen er registrert som enebolig over 2 plan. Den har vært nyttet av eiere som 2 boenheter, 1 i hver etg. Dette er ikke byggemeldt og derav heller ikke godkjent.

...

Vedlikehold ol: Endel manglende/dårlige avslutninger/listverk. TG: 2

...

Drenering

Takavrenning må kontrolleres årlig, og må bortledes fra grunnmuren.

Normal levetid ler drenering er 40 til 60 år. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket. – TG: 2.

...

Takkonstruksjon

Vurderinger: Noen fuktmerker på sutak. – TG: 2

...

Pipe og ildsteder

Påkostninger: Nyere årgang på bly pluss slemming.

TG 2, pipe

...

Etasjeskiller

Det er opplyst at det i del av himling i 1 etg., er utført lyd dempende tiltak: gips pluss lydbøyler. (..)

Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år. – TG 2.

...

VVS (ventilasjon, varme og sanitær

2. etg., bad: Wc. Dusjkabinett. Søylevask. 198 liters v.v-bereder fra 2001. (...)

Alminnelig bruksslitasje. Tetthet av våtrom er ikke kontrollert.

Dels synlige vannrør. – TG 2. (...)

...

Luftbehandling

Enkelte rom er dårlig ventilert. – TG: 2

...

Elkraft

Sikringsskap med automatsikringer: 50A hovedsikringer. 20Ax2, 16Ax6, 10Ax5. 2 stk. jordfeilbrytere.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Om garasjen, ble følgende opplyst:

Noe groe på takstein. Noe saltutslag innvendige vegger. Enkelte riss m.m. Generelt noe slitt treverk. – TG: 2

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5.800.000 ved kjøpekontrakt 5.9.14. og overtatt den 14.11.14.

Kjøper sendte reklamasjon den 20.12.15 etter å ha oppdaget lekkasje på bad, lekkasje i garasje, underdimensjonert el-anlegg, feil på stoppekraner, fukt på loft og maur.

Kjøper fremla rapport fra fagkyndige, hvor det fremgikk at det hadde utviklet seg ulike typer muggsoppskader i etasjeskillet under og rundt badet, og det ble anbefalt at dette ble sanert. Takstmann konkluderte med at badet i 2. etg. var utett, og at bærende konstruksjoner/bjelkelag under badet måtte skiftes. Kostnader for å utbedre badet og følgeskader ble estimert til kr 346.875.

Når det gjaldt fukt bak pipe på loft skrev takstmannen:

Det er tydelige merker etter lekkasje rundt pipe over tak. Sperr og kjemsling som går imot pipestokken i gjennomføring av pipe i yttertak er vannskadet og har stedvis råteskader. Det er fukt og fuktmerker på gulv rundt pipe på kaldloft. Synlig del av isolasjon ved pipe på loft er fuktig.

Takstmannen anbefalte å skifte deler av materialene som var skadet, samt tette fra utsiden med nytt beslag/puss. Dette ble estimert til kr 25.000.

Vedrørende lekkasje i garasje fremkom i taksten:

Det er stor vann og fukttilsig til innside i garasje og tilstøtende bod areal med fuktmerker i tak/dekke, vegger og gulv med vann som renner inne i garasje. Støpt dekke over bod er ikke tett og det er utettheter i overgang mellom støpt dekke og saltak i tre på garasje.

Arbeidene ble estimert til kr 25.000 for tekking av støpt dekke over bod, kr 12.500 for tekking i overgang mellom dekke og saltak, kr 18.750 for diverse takarbeider på eksisterende tak på

garasjen, kr 3.750 for ny boddør og kr 43.750 for demontering/remontering av platting/bruddheller, samt fjerne bed på mot garasjen.

Vedrørende elanlegget oppga takstmannen:

Det elektrisk anlegget er stedvis underdimensjonert. Vaskerommet har ikke tilstrekkelig elektrisk anlegg før funksjonell bruk. Anlegget må oppgraderes med ny kurs til vaskerom.

Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr 25.000.

Kjøper innhentet en ny takstrapport, som konkluderte med at badets hovedkonstruksjon var fra slutten av 80-tallet. Takstmannen estimerte utbedringskostnadene på badet med følgeskader til kr 285.000.

Om pipen skrev takstmannen:

a. Misfarge på sperrer og bjelker samt fuktig isolasjon viser at det til tider er fuktinnslag i/rundt pipen. Det er imidlertid ikke råte eller andre fuktskader i trekonstruksjoner. Den mest fremtredende misfargen skyldes sot som vandrer med fukten og er ikke uvanlig å finne på konstruksjoner av denne type og alder.

Takstmannen estimerte utbedringene til kr 16.000. Komplette utbedring av drenering og bod ble estimert til hhv. kr 20.000 for utbedring av taket og kr 400.000 for drenering, samt kr 12.500 for laminat, etc. Samlet krav ble oppgitt av kjøper til kr 292.363.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig anført at megler skal ha uttalt på visningen at badet var fra 90-tallet, og derfor at særlig skadene på badet utgjør et vesentlig avvik for kjøper, også sett i sammenheng med de andre feilene. Kjøper krevde prisavslag lik utbedringskostnader etter fradrag for standardheving, jf. avhl. § 4-12, samt dekket kostnader til egeninnsats, fagkyndig bistand, samt kostnader til advokat, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent for flere av feilene, jf. avhl. § 4-19. Videre har selskapet anført at vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene omkring kr 292.363. Det er i tillegg krevd erstatning for egeninnsats samt utgifter til juridisk bistand. Kjøpesummen for boligen var kr 5,8 millioner. Nemnda legger til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt uten å problematisere dette ytterligere.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1954/1955. Det var ved salget utarbeidet en boligsalgsrapport, og i denne var det gitt flere konkrete risikoopplysninger. Ut fra de opplysninger som ble gitt ved salget, hadde ikke kjøper grunnlag for andre forventninger enn at den underliggende konstruksjonen på det aktuelle badet var fra byggeåret. Slik overflatene på badet fremsto, kunne disse synes å være fra tidlig 90-tall, men det var ikke gitt noen opplysninger i

salgsdokumentasjonen om badets alder. På denne bakgrunn finner nemnda det påregnelig for kjøper med utbedringskostnader på kort sikt knyttet til badet. Det var for øvrig i boligsalgsrapporten gitt opplysninger om at enkelte rom er dårlig ventilert, og dette er da ikke et avvik fra det avtalte.

Nemnda bemerker at det også for fuktinnsig rundt pipe og fuktighet i garasjen var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen. Det var blant annet opplyst at det var registrert fukt i sutaket, samt at det ut fra det opplyste måtte legges til grunn at dreneringen og taktekkingen var fra byggeåret.

Slik nemnda ser det, er utbedringskostnadene i den foreliggende saken i all hovedsak knyttet til forhold hvor det var gitt risikoopplysninger ved salget og/eller bygningsdeler hvor det er påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. For ordens skyld bemerker nemnda at når det gjelder el-anlegget, er det mye som taler for at det er reklamert for sent for dette forholdets vedkommende. Men selv om manglene ved el-anlegget tas med i vesentlighetsvurderingen, kan ikke nemnda se at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).