

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-532

12.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader i konstruksjon — feil ved bad — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1968 i Trondheim ble solgt som den var for kr 4,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.1.16. Kort tid etter overtakelse, startet kjøper en kosmetisk oppussing av boligen, og oppdaget i den forbindelse fuktmerker bak lister som ledet. Det ble videre avdekket fukt- og råteskader på boligens bakvegg som berørte boligens kjøkken, bod, bad og deler av stue. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til skadene, samt at skadene uansett ikke var påregnelige sett hen til prisantydning og opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Selskapet anførte at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente til skadene, og at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt bl.a. sett hen til boligens alder. Selskapet var videre av den oppfatning at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel ved boligen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 345.512.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av råteskader og feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en tomannsbolig fra 1968 i Trondheim. I prospektet, ble boligen beskrevet som innbydende med lyst og flott kjøkken og pent bad. Prisantydning var kr 4,35 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1999. Videre ble det opplyst at selger ikke kjente til feil ved bad, at det ikke var blitt utført arbeid på badet i løpet av de siste 10 år, og at selger ikke kjente til om det var eller hadde vært råteskader i boligen.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst at boligen var oppbygd av normalt gode materialer med normal god utførelse og at boligen fremsto uten indikasjoner på skader. I rapportens pkt. "*Drenering*", ble det opplyst at det ikke forelå opplysninger om etablert drenering, men at det ikke var behov for dette når det var krypkjeller. Det ble verken observert eller opplyst om fuktproblematikk på befaringen. Tilstandsgrad ble ikke satt. Det ble videre opplyst at yttervegger var oppført i betong i bakkant og i tre i front (TG 1). Etasjeskillet var av betong, og det ble opplyst at normal levetid var 40 til 80 år. Etasjeskille var fra byggeår og avvik utover dagens normer måtte påregnes (TG 1). Under pkt. "*Rom under terreng*", ble det opplyst at boligen hadde en krypkjeller og denne ikke var befart. Det var målt forhøyede fuktverdier i tremateriale ved luke til krypkjelleren. Takstmannen antok at fukt i krypkjelleren ville kunne reduseres en del ved at det ble lagt plast på grunn i tillegg til at god ventilering måtte ivaretas (TG 2). Rapporten opplyste videre at badet hadde flis på gulv og vegger fra 2002/2003. Selger skulle ha opplyst at arbeidet var utført av fagfolk, men at dokumentasjon på dette ikke var fremlagt. Det ble målt motfall ved sluk.

Badet var vurdert under forutsetning av fortsatt bruk av dusjkabinett og badet fikk TG 1. Under pkt. "VVS", ble det opplyst om synlige vannrør av kobber og avløpsrør av plast/soil. Tilstandsgrad ble ikke satt. Under pkt. "Terrengforhold", ble det opplyst om fall mot boligen på baksiden (TG 1).

Boligen ble solgt som den var for kr 4,25 mill. ved kjøpekontrakt datert den 19.1.16. Overtakelse fant sted den 5.2.16.

Kort tid etter overtakelsen startet kjøper en kosmetisk oppussing av boligen. I den forbindelse, ble det fjernet lister i stuen. Det ble da avdekket fuktmerker bak lister som ledet til at kjøper åpnet veggkonstruksjonen. Det ble avdekket fukt og råteskader på boligens bakvegg som berørte boligens kjøkken, bod, bad og deler av stue. Kjøper reklamerte til selskapet den 10.2.16.

Kjøper innhentet en skaderapport fra K., hvor det ble påpekt at årsaken til fukt- og råteskadene var fukt fra underliggende krypkjeller som kom opp gjennom sprekker i skjøtene mellom betongelementene i etasjeskille. Takstmannen bemerket at byggeforskriften av 1949 ikke stilte krav til tetthet, og at dette først kom inn ved byggeforskriften av 1969. Fra rapporten hitsettes:

Det er tvilsomt at man hadde samme fokus på tetthet den gang som i dag, slik at det er ikke upåregnelig at den valgte løsningen var en vanlig byggemetode i datidens byggeår.

Takstmann K estimerte utbedringskostnadene til kr 322.000 inkl. mva., medregnet ny veggkonstruksjon og innervegger på hele bakveggen, ny membran og nye fliser på hele badet og de- og remontering av kjøkken.

Kjøper innhentet en uttalelse fra en eier av en lignende bolig i nabolaget datert den 9.3.16, hvor det bl.a. fremgikk at svært mange hus i nabolaget hadde hatt tilsvarende skader grunnet dårlig eller manglende drenering, og at det var merkelig at forholdet ikke var blitt bemerket i salgsdokumentasjonen.

I e-post fra murer til kjøper den 13.4.16, ble det opplyst at det hadde vært nødvendig å meisle bort gulvfliser på badet da disse var løse på enkelte partier. Videre hadde det vært behov for å fjerne avretningsmasse og påstøp grunnet dårlig tilstand samt å skifte sluket grunnet manglende godkjent klemring. Videre var det blitt oppdaget lekkasje fra avløpsrør og "blindgater" på vannrør. Rørøppegget var blitt byttet til et rør-i-rør system noe som hadde medført en del rivning av vegger for tilkomst.

Selskapet opplyste at det var foretaket til selgers bror som hadde pusset opp badet, og at det var benyttet underentreprenør B og E ved utførelsen. B i foretaket B opplyste at han ikke kunne huske å ha utført noe arbeid på den aktuelle eiendommen, men at han uansett ikke hadde utført arbeid med membran og rør da dette ikke var arbeid som foretaket utførte.

Partenes anførsler

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har i hovedsak vist til at råteskadene hadde vært et kjent problem i nabolaget i tillegg til at badets yttervegg bar preg av å ha blitt åpnet tidligere. Kjøper anførte i tillegg at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, da arbeidet på badet ikke kunne ha blitt utført av fagfolk. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til utbedringskostnadene var på over kr 700.000, og at det verken var forventbart med sopp og råte eller at det var nødvendig å foreta oppgradering av kjøkken og bad.

Kjøper krevde prisavslag på kr 345.512 etter fradrag for standardheving, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjulte råteskader i bolig, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at det ikke var tilstrekkelig

sannsynliggjort eller dokumentert at arbeid med bad er utført av ufaglærte, jf. avhl. § 3-8. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at de berørte bygningsdelene var utgått på levetid slik at funksjonssvikt i løpet av kort tid ikke var upåregnelig. Det forelå etter selskapets syn heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til er om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger eller det ikke er opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som i begge tilfeller ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forhold ved eiendommen.

Slik nemnda ser det, er det ikke konkrete holdepunkter i den foreliggende saken for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene eller at det var problemer med konstruksjonen i boligen, selv om det legges til grunn at det var kjent i nabolaget at det var problemer med konstruksjonen i lignende boliger. Nemnda kan heller ikke se at det er konkrete holdepunkter for at arbeidene på badet ikke er utført av faglærte, jf. avhl. § 3-8. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at badet hadde flis på gulv og vegger fra 2002/2003, og at arbeidet var utført av fagfolk uten at dokumentasjon på dette var fremlagt. Selger har navngitt firmaene som utførte arbeidene, og slik saken er forelagt nemnda, som har skriftlig saksbehandling, er det ikke sannsynliggjort at arbeidene ikke er utført av fagfolk.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, med andre ord om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det som etter omstendighetene ved salget kunne forventes. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Hvorvidt det foreligger en mangel beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Utbedringskostnadene er av kjøper opplyst å utgjøre totalt kr 700.000, men det er krevd prisavslag på kr 345.512 etter fradrag for standardheving. Dersom man legger til grunn kjøpers angivelse av utbedringskostnadenes størrelse, er det klart at det kvantitative kravet er oppfylt.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at det ikke forelå opplysninger om etablert drenering, men at det ikke var behov for dette når det var krypkjeller. Det var videre opplyst at krypkjelleren ikke var befart, og at det var målt forhøyede fuktverdier i trematerialet ved luke til krypkjelleren. Krypkjelleren var gitt TG 2. For så vidt gjaldt badet, var det opplyst at det hadde flis på gulv og vegger fra 2002/2003, og at dette var utført av fagfolk. I boligsalgsrapporten fremgikk for øvrig at det var målt motfall mot sluket, og det ble anbefalt bruk av dusjkabinett på grunn av oppnådd alder og fallforhold. Det var følgelig gitt flere risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen om både fuktsikringen av boligen samt om badets tilstand.

Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at boligen var oppført i samsvar med byggeforskriftene som gjaldt på boligens oppføringstidspunkt. Årsaken til fukt- og råteskadene var fukt fra underliggende krypkjeller som kom opp gjennom sprekker i skjøtene mellom betongelementene i etasjeskillet. Byggeforskriftene fra 1949 oppstilte ingen krav til tetthet, og fra skaderapporten fremgår det at det ikke er *"upåregnelig at den valgte løsningen var en vanlig byggemetode i datidens byggeår"*.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det foreligger følgelig ikke en

mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i vurderingen særlig lagt vekt på de risikoopplysningene som ble gitt ved salget både om fuktsikring og badets tilstand. Videre er det lagt vekt på at boligen er oppført i samsvar med datidens byggeskikk, noe som også ut fra de foreliggende opplysningene er årsaken til fukt- og råteskadene.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).