

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-439

18.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Fritidsbolig — avløpsanlegg — nytt bad i 2013 "*som er våtrom sertifisert*" — lokal utbedring? — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig i Moss kommune fra 1966 ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill., og overtatt av kjøper 26.4.16. Boligen ble beskrevet ved salget som en "*helårshytte*" med gjennomgående god standard. Det ble videre opplyst at eiendommen ikke var tilkoblet offentlig vann og avløp, og at det var et separat system med egen tank til septik og gråvann. Selger opplyste videre at badet var nytt fra 2013, og at badet var "*våtrom sertifisert*". Kjøper oppdaget etter overtakelsen at eiendommen manglet utslippstillatelse for avløpsanlegget, at taket manglet lufting, og at badet hadde avvik fra TEK 10. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen, og at den hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til noen feil ved boligen, at det var reklamert for sent, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Når det gjaldt badet, var partene uenige om lokal utbedring var tilstrekkelig. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om badet, og tilkjente kjøper et prisavslag tilsvarende kostnadene for full rehabilitering av badet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 927 842, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Avvik ved avløpsanlegg
2. Manglende lufting av tak, feilmontert pipe og fuktskader
3. Avvik ved bad

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom oppført i 1966.

I prospektet fremgikk det at hytta utvendig og innvendig ble modernisert i 1997, og at det var en "*helårshytte*" med en gjennomgående god standard. Videre ble tomten og dens beliggenhet ved sjøen, solforhold, utsikt og uteområder fremhevet som spesielt ved eiendommen. Under punktet "*vei, vann, avløp*" ble det opplyst at:

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Det er eget separat system med egen tank til septik og gråvann. Man har oppført eget pumpehus for det private borrevannet.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget fremgikk:

Yttertak utformet som saltak, med overbygg ved inngangspartiet. Konstruksjonen består av sperrer, rupanel sløyfer, lekter og er tekket med betongstein. Ståbelagte takrenner og nedløp. Taket er besiktet fra bakken.

...

Stort nytt bad innredet med servantskap, wc, sideskap, dusjkabinett, speil og opplegg for vaskemaskin.

Egen utgang på badet.

Påkostninger:

Badet er fra 2013.

...

Det er lagt varmekabler på vanninntaket.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden 2010. Selger opplyste at badet var utført firmaet HH. AS, og oppga:

Det ble laget nytt bad i 2013 som er våtrom sertifisert

Fritidseiendommen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 5.4.16. Kjøpesummen var kr 7,8 mill. Overtakelse fant sted den 26.4.16.

På overtakelsen fikk kjøper overlevert dokumentasjon fra HH. AS på utførelsen av badet. I sluttrapport datert 29.6.13 fremgikk bl.a. at:

Dette er et bad på en hytte. Hytte eier har utvidet rommet med ønske om modernisering.

Hytte eier ønsket at vi kom inn og bygget opp vegger og gulv for flis.

Rørlegger la opp nytt system for vann og avløp.

Vegger ble kledd med våtromsplater og diffusjons åpen membran utenpå Gulvet, her har vi lagt gips klar for varmekabel og avrettet ca 3 cm med armering (selvbærende)

Smøre membran oppå med forsterknings duk.

Alle gjennomføringer har vi brukt godkjente mansjetter

Vi har levert fliser etter kunden ønske.

Det er også avtalt at kunden skal ha varme på dette badet hele året, grunnet produkt valg.

Kjøper ønsket å øke avløpsanleggets kapasitet, og kontaktet sommeren 2016 firmaet A. og M. for bistand. I den forbindelse ble det avdekket at eiendommen manglet utslippstillatelse. I tillegg ble det kjent at anlegget ikke var godkjent. Kjøper engasjerte takstfirma N. som i rapport av 21.7.16 anbefalte en oppgradering av avløpsrenseanlegget for fritidsboligen. Rapporten ga i tillegg grunnlag for søknad om utslippstillatelse og byggetillatelse. Det ble videre avdekket at avløpsanlegget og tilhørende rør ikke var frostsikret. Bistanden til firma N. beløp seg til kr 22 931, og inkluderte befaring, rapport og utarbeidelse av utslippssøknad. Det ble søkt om anlegget hos kommunen. Kommunalt søknadsgebyr var på kr 15 000.

Samlede utbedringskostnader for å få nytt godkjent anlegg iht. utslippstillatelsen utgjorde kr 307 561.

Kjøper reklamerte til selskapet over manglende lufting av tak og manglende utslippstillatelse den 30.9.16.

I forbindelse med befaring av snekkere i september 2016 ble det avdekket at taket manglet lufting, og monteringsfeil og fuktskader ved pipe. Takstmann D. ble engasjert og oppga bl.a. følgende i rapport datert 30.1.17:

Boligen har feilkonstruert tak ved at det ikke er luftesjikt mellom vindsperre og undertak slik som det tradisjonelt utføres i hht vedlagte skisse fra Byggforsks datablad 525.101

...

Skader som følge av feilkonstruksjonen av taket er foreløpig bare synlige ved pipegjennomføringen og området i himlingen nedenfor denne.

Det kan likevel være skjulte skader flere steder i taket som følge av at fukt i konstruksjonen ikke slipper ut. Takflaten der det må skiftes tekking og legges diffusjonsåpen papp er på ca 182 m².

Takstmann D. estimerte utbedringskostnadene til kr 250 900 inkl. mva.

Hva gjaldt pipa fremgikk i rapporten fra takstmann D.:

Det er fuktskjolder i himling og belistning i området omkring pipegjennomføringen og nær ytterveggen rett nedenfor pipen. Ved pipegjennomføringen er det også noe muggsoppvekst.

Etter at eier fjernet dekkplatene under himlingen ved pipegjennomføringen ble det avdekket at pipen er montert inntil treverk/panelt himling i over halvparten av omkretsen, og at den ligger ca 2-3 cm fra takskerren på den ene siden.

Dessuten mangler tetting helt mellom pipe og damtett plast.

...

Feilmonteringen ved at det mangler diffusjonstett krave mellom pipe og takets innvendige dampsperre har åpenbart ført til kondens og fuktskader i himling og listverk.

Pipen er dessuten montert for nær brennbart materiale.

Kostnadene ved utbedring av pipen ble vurdert til kr 22 500 inkl. mva.

Kjøper avdekket senere avvik ved baderommet. Takstmann D. oppga i rapport datert 17.8.17:

Badet er ikke utført i hht TEK 10 (...)

...

Selv om rommet ikke er utført i hht krav i TEK 10 er det foreløpig ikke synlige tegn til skader i rommet eller i tilstøtende rom og bygningsdeler. Det er noe større vibrasjon i gulvet enn normalt, men dette kan skyldes underdimensjonert bjelkelag. Som følge av manglene ved badet er risikoen for skader ved eventuell tilstopping av rør, sluk eller lekkasjer fra installasjoner svært stor, sammenlignet med om utførelsen hadde vært forskriftsmessig. Risiko for skader i golvkonstruksjonen er åpenbart tilstede siden entreprenøren har lagt inn en forutsetning om at det må være varme i gulvet til enhver tid.

...

I sluttrapporten til badet er det beskrevet at det er avtalt med kunden at det må være varme i gulvets varmekabler hele året, grunnet produktvalg. Vi tolker dette som at gipsplatene som ligger under varmekablene for å hindre varmgang i treunderlaget, kan smuldre opp dersom det blir fukt inne i golvkonstruksjonen. Omfanget av avviket fra TEK 10 gjelder hele rommet som bl.a. ikke anses å ha vanntett gulv. Under servantskapet er dette synlig ved at mansjett ved rørgjennomføringer i gulvet ser ut til å mangle.

...

For at rommet skal fremstå som forventet av de opplysningene som ble gitt i salgsprospektet ved siste omsetning, må det foretas en fullstendig riving og gjenoppbygging.

...

Badet/vaskerommet er ikke laget som man bør forvente av ihht opplysningene i salgsprospektet og bør derfor oppgraderes som beskrevet over. Forutsetningen om at varmekabelen i gulvet må være i drift kontinuerlig er så urimelig at dette avviket alene fremtvinger en totalrehabilitering av rommet for at det skal kunne benyttes som forutsatt. Firmaene som var ansvarlig for arbeidene med våtrommet i 2013 hadde ledere med våtromssertifisering både den gang og i dag. Det er ikke kjent om de personene som faktisk utførte arbeidene hadde slike sertifikater.

Takstmann D. estimert kostnaden ved å rehabilitere badet til kr 274 750 inkl. mva.

Kjøper reklamerte over feil ved badet til selskapet den 13.2.17.

Fra selgers kommentarer til kjøpers reklamasjon hitsettes:

Som tidligere nevnt ble badet pusset opp i 2013. Dette ble utført av et lokalt firma som heter (HH AS) (...). Våtroms dokumentasjon fra dette firma, ble overlevert til kjøper ved overtagelse. De øvrige forhold som nevnes er ukjent for oss.

...

Nei, vi har ikke kjent til noe feil eller gjort noe med tak eller pipe i vår eiertid.

Vi bestilte jo et våtromsgodkjent firma til å utføre jobben, og da forventer vi jo at badet er våtroms godkjent. Vi fikk også en dokumentasjon på badet som vi leverte til kjøper under overtagelse.

...

Vi har som tidligere nevnt, benyttet eiendommen som fritidsbolig hele året uten noen form for problemer. I tillegg til at vi har skrevet hyttebok, har vi en rekke venner, familie og naboer til eiendommen som har brukt hytta og besøkt oss vinterstid.

Selskapet fremla takstrapport fra sin interne takstmann R., som la til grunn at badet kunne utbedres lokalt til kr 81 000 inkl. mva.

I e-post fra takstmann D. datert 9.5.18, fremgikk at takstmannen var sterkt uenig i at en utbedring som takstmann R. beskrev ville føre til at rommet fikk kvalitet og funksjon slik det var gitt inntrykk av i salgsprospektet.

Selskapet fremla deretter en ny rapport fra takstmann V. av 24.5.18, hvor følgende fremgikk:

Baderommet er etter det opplyste korrekt bygget opp på vegger, men gulv mangler både fall, membranoppkant og rørmansjetter på vann og avløp under servant. Det er ikke kjente skader som gir grunnlag for en utbedring, men gulvet er ikke bygget ihht. forskriften og BVN, slik kjøper ble forespeilet. Det legges derfor til grunn at man må utbedre ovennevnte forhold.

Takstmann V., som ikke hadde befart badet, la til grunn en lokal utbedring til kr 102 000 inkl. mva., og oppga:

Utbedringen gir ingen forringelse av baderommets tiltenkte levetid og vil gi baderommet en fullverdig utførelse ihht. anbefalingene fra BVN.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til at avløpsrørene ikke var isolerte, at det manglet utslippstillatelse og at badet var mangelfullt utført, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre vist til at opplysningene om at hytta var en "helårshytte" og at badet var "våtrom sertifisert" var uriktig, all den tid avløpsanlegget ikke var beregnet for helårsbruk og badet hadde forskriftsmangler, jf. avhl. § 3-8. Endelig ble det anført at avviket var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 927 842, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Av det totale kravet utgjorde utbedringskostnadene kr 874 411, takseringskostnadene kr 15 500 og kostnader til søknad og nødvendig dokumentasjon kr 37 931.

Selskapet har avvist kjøpers krav, og i hovedsak vist til at forholdene var ukjente for selger, og at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger. I alle tilfeller var ikke avviket tilstrekkelig stort til å representere en vesentlig mangel, og det var uansett reklamert for sent.

Etter sekretariatets vurdering av kjøpers klage, fremsatte selskapet et forlikstilbud til kjøper på kr 81 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold i at avløpsanlegget og tak/pipe ikke utgjorde mangler etter avhendingslova.

Når det gjaldt badet, kom sekretariatet til at det var gitt en uriktig opplysning at badet var "*våtrom sertifisert*", jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet viste til tidligere nemndspraksis, hvor det i liknende saker har blitt lagt til grunn at kjøper kunne forvente et bad i tråd med våtromsnormen, jf. FinKN-2013-292, FinKN-2014-197 og FinKN-2017-326.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda forstår det slik at kjøper allerede på kjøpstidspunktet hadde planer om oppgradering av avløpsanlegget til et anlegg med større kapasitet som ville være bedre tilpasset helårsbruk enn det eksisterende anlegget. Det ble etter overtakelsen avdekket at det eksisterende anlegget ikke hadde utslippstillatelse, at anlegget ikke oppfylte dagens krav for godkjenning, og at det ikke var tilstrekkelig frostsikret. Nemnda vil bemerke at den omstendighet at kjøper i alle tilfelle hadde planer om oppgradering, ikke i seg selv er til hinder for kjøpsrettslig mangel på anlegget etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, dersom det var holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om anlegget, eller anlegget på kjøpstidspunktet avvek vesentlig fra den tilstand og standard som kjøper kunne forvente. Nemnda kan ikke se at selger har holdt tilbake opplysninger i strid med avhl. § 3-7. Det er ikke holdepunkter for å mene at selger har opplevd problemer med helårsbruk av avløpsanlegget, uten å opplyse om dette. Heller ikke kan nemnda se at det ble gitt uriktige opplysninger som kan medføre mangel etter avhl. § 3-8. At avløpet ikke var tilstrekkelig frostsikret, innebærer ikke at salg som "helårshytte" var en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Når det gjelder spørsmålet om vesentlig dårligere stand etter avhl. § 3-9 andre punktum, vil nemnda bemerke at kjøper måtte regne med at avløpsanlegget var fra byggeåret 1966 og at de ikke kunne forvente at det forelå utslippstillatelse eller at anlegget skulle oppfylle dagens krav for godkjenning. Det var ingen opplysninger som skulle tilsi at anlegget var blitt oppgradert eller fornyet etter byggeåret. Nemnda vil også vise til at tank for avløp og uisolerte avløpsledninger fra krypkjelleren lå synlig over terreng under terrassen, og at svakheter ved frostsikringen derfor ikke var upåregnelig. Kjøper kan etter dette ikke gjøre gjeldende mangel ved avløpsanlegget på hytta.

Taket har vist seg å mangle lufting, og det er avdekket feil og fuktskader ved pipe. Det er etter opplysningene ingen andre skader som følge av feilkonstruert tak. Kjøper måtte regne med at også taket var fra byggeåret. Nemnda kan heller ikke her finne grunnlag for tilbakeholdte eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller at det foreligger vesentlig avvik fra den tilstand kjøperne kunne forvente.

Salgsopplysningene om badet må forstås slik at badet er fra 2013 og bygget i henhold til våtromsnormen. Det har vist seg at dette ikke stemmer. Nemnda finner det klart at det her er gitt uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, og at det kan antas at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet. Det foreligger en kjøpsrettslig mangel ved badet. Kjøperne har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Fullstendig riving og gjenoppbygging er taksert til kr 274 750. Selskapet mener at badet kan bringes i samsvar med våtromsnormen ved lokal utbedring av de påviste avvikene fra normen, uten full rehabilitering av badet. Kostnadene er taksert til kr 102 000. Nemnda har tidligere tatt det standpunkt at lokal utbedring av avvik fra våtromsnormen i utgangspunktet ikke vil bringe baderom i samsvar med normen, se FinKN-2017-326 med ytterligere henvisninger. Det er ikke grunnlag for å se annerledes på dette i denne saken. Nemnda legger her også en viss vekt på at selskapets taksmann som mener at lokal utbedring vil være tilstrekkelig, ikke selv har besiktiget badet, men har avgitt sin uttalelse på grunnlag av sakens dokumenter. Nemnda konkluderer etter dette med at kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd med kr 274 750. Når badet ifølge salgsopplysningene skulle være nytt i 2013, er det ikke grunnlag for noen reduksjon på grunn av økt standard eller forlenget levetid for badet.

I tillegg kommer forsinkelsesrenter. Påkrav knyttet til mangel ved bad ble sendt 3.10.17. Renter løper ifølge forsinkelsesrentel. § 2 fra 2.11.17.

Selskapets anførsel om for sen reklamasjon etter avhl. § 4-19 omfatter ikke reklamasjon på bad.

Når det gjelder spørsmålet om mangel ved avløp og tak, vil nemnda for ordens skyld nevne at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt selv om feil på avløp, tak og bad ses i sammenheng.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).