

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-481

9.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Flere feil – kledning, bad, vaskerom – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, et enderekkehus fra 1961 i Kristiansund, ble kjøpt som det var for kr 2,69 mill. i 2012. I 2015 oppdaget kjøper råteskader på kledningen og flere feil ved badet. I 2017 oppdaget kjøper også feil ved boligens vaskerom. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel som følge av opplysningssvikt, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet avviste kravet da det verken forelå mangel som følge av opplysningssvikt eller et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 525 885, herunder takstutgifter på kr 3 749 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum knyttet til følgende forhold:

- Feil ved boligens bad
- Feil ved boligens vaskerom
- Feil ved boligens kledning
- Uriktig opplysning om rørarbeid av navngitt rørlegger

Boligen er et enderekkehus i Kristiansund kommune oppført i 1961.

I prospektet ble boligen omtalt som tiltalende, meget pen og oppusset. Prisantydning var kr 2,69 mill. Videre ble det opplyst at boligen var betydelig oppgradert i 2009/10 med blant annet et nytt bad.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2009. Selger opplyste også at blant annet boligens bad og vaskerom var blitt pusset opp. Selger krysset av for at dette arbeidet var gjort av både ufaglærte og faglærte og gav tillegg følgende tilleggsopplysning:

SELVGJORT MED FAGLIG BISTAND

Selger svarte "ja" på selskapets spørsmål om det var blitt utført arbeid på vann/avløp og at dette arbeidet var utført av firmaet S Rørleggerservice, med følgende tilleggsopplysning:

NYTT RØR/AVLØPS-SYSTEM

På selskapets spørsmål om selger kjente til om det var blitt utført arbeider av ufaglærte somkrevde faglige kvalifikasjoner, svarte selger "ja" med følgende tilleggsopplysning:

SELV LAGT MEMBRAN PÅ BAD, WC, VASKEROM

Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til råteskader og utettheter i fasaden.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport hvor utvendig kledning fikk tilstandsgrad 1 med opplysning om at kledningen fremsto i god vedlikeholdsmessig stand. Også bad og vaskerom fikk tilstandsgrad 1, men det ble opplyst om begrenset fall til sluk på badet. Takstmannen forutsatte at membranene både på bad og vaskerom var utført i henhold til gjeldende anvisning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,69 mill. ved kjøpekontrakt datert den 2.11.12, og overtatt av kjøper den 15.11.12.

I februar 2015 oppdaget kjøper råteskader på kledningen på boligens vestvegg. Kjøpers bygningsforsikring innhentet rapport fra takstmann J. hvor det fremgikk at årsaken til råteskadene var at fukt hadde trenget inn i kledningens skjøter. Kledningen var skjøtet trolig grunnet veggens høyde og samtlige skjøter var skråskåret. Råteskadene hadde utviklet seg over et tidsrom på 8 til 10 år. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 80 838 inkl. mva., som inkluderte utskifting av 56 bord ferdig beiset. Kjøper innhentet pristilbud for utskifting av kledningen fra A. på kr 107 510 inkl. mva. Det fremgikk at tilbudet blant annet inkluderte ny vindsperre, musebånd, montering av nytt vindu og liggende kledning på terrasseveggen.

Selskapet opplyste at selger hadde skiftet ut noen bord i kledningen i forbindelse med skade etter uvær samt innsettelse av nytt vindu på bad.

Kjøper oppdaget sprekker i fugene på badet i august 2015. I rapport fra takstmann T. fremgikk det at årsaken til sprekkeene var bevegelser i underliggende materiale og/eller ufagmessig utførelse. Det ble målt forhøyede fuktverdier i deler av gulv og vegg utenfor dusjsonen som trolig kom fra dusjing. Det ble ikke målt fukt i tilstøtende rom. I sluket ble det observert en kant som trolig var membran av ukjent merke. Denne hadde en ujevn kant som tilsa at det ikke var blitt brukt slukmansjett. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 193 750 inkl.mva.

Kjøper innhentet et pristilbud på nytt bad på kr 160 000 fra N. Det ble også innhentet pristilbud på nytt vaskerom og toalett på kr 185 000 inkl. mva. Sistnevnte tilbud inkluderte blant annet ny WC-ramme, nytt sluk på vaskerom og sensor med waterstop samt ny vegg mellom vaskerom og toalett. I henhold til udatert rapport fra N., ble det opplyst at det under rivning av badet kun ble påvist membran ved servant.

I rapport fra takstmann H. fremgikk det at plater bak fliser på badet hadde gått i oppløsning på grunn av manglende membran, at det var blitt benyttet plast på vegger og at bokser til rør ikke var blitt bygget langt nok ut.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.6.17 over at skadene på badet var mer omfattende enn først antatt. Det ble opplyst at det stedvis manglet membran på badet samt at den membranen som var der, var svært tynn.

Firmaet S. Rørleggerservice, som skulle ha utført rørarbeid i boligen i henhold til opplysning i egenerklæringen, opplyste i brev datert 29.6.17 at de aldri hadde utført noe rørleggerarbeid i den aktuelle boligen.

Kjøper mottok faktura fra N. datert den 10.7.17 på kr 233 375 inkl. mva. Av dette var kr 171 000 inkl. mva. knyttet til utbedring av badet.

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.9.17 på at det manglet membran på vaskerommet samt at selger gav uriktig opplysning om hvem som hadde utført arbeidet på røropplegg i selgers eiertid.

Det ble opplyst at utførende håndverker hadde registrert at det manglet membran ved døren til vaskerommet.

Selskapet opplyste i brev datert den 5.10.17 at N. skulle ha uttalt at kostnadene knyttet til utbedring av råteskadene beløp seg til mellom kr 7 000 til 10 000 eks mva. I samme brev, opplyste selskapet at rørarbeidene i boligen var blitt utført av O. som en vennetjeneste på kveldstid. Han var til vanlig ansatt som rørlegger hos firma S.

Selgers svigerfar H. bekreftet den 21.9.17 at han hadde bevitnet at det ble lagt membran i alle våtsoner i henhold til leverandørens anbefalinger.

Kjøpers rørlegger R. opplyste at veggbokser til rør måtte skiftes ut da disse ikke var blitt kappet riktig. Det manglet også membran rundt veggboksene og klemring i sluk. Kjøper opplyste i e-post den 2.1.18 at årsaken til at det ikke var påvist skader i tilstøtende rom til badet var heldekkende plast i veggene. Fukten på badet hadde blitt bygget inne og således utviklet seg raskere og kraftigere.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger kjente eller burde ha kjent til råteskadene i kledningen som selger burde ha sett i forbindelse med sine arbeider på kledningen, jf. avhl. § 3-7. Vedrørende avhl. § 3-8, viste kjøper til at takstmannens opplysning om at membranen på bad og vaskerom var gjort etter gjeldende anvisning var uriktig. I tillegg var opplysningen om rørarbeid utført av firma S. i egenerklæringen uriktig. Videre viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 19,54 % av kjøpesummen, samt at det forelå et kvalitativt avvik ut i fra de opplysningene som ble gitt om de aktuelle bygningsdelene i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet. Hva gjaldt avhl. § 3-7, anførte selskapet at det ikke var holdepunkter for å anta at selger kjente eller burde ha kjent til råteskadene i kledningen. Selskapet bemerket at det ikke var dokumentert skader av en slik art og med et slikt omfang at det måtte ha vært åpenbart for selger at kledningen hadde råteskader. Vedrørende avhl. § 3-8, anførte selskapet at opplysningen om membranene i boligsalgsrapporten fremsto som en forutsetning for rapporten, og ikke en positiv opplysning om disse. Om rørarbeidene, viste selskapet til at det ikke var påvist noen feil ved rørarbeidene samt at eventuell reklamasjonsrett mot utførende håndverker uansett var utløpt da forholdet ble avdekket. Vedrørende avhl. § 3-9 andre punktum, viste selskapet til at kjøper hadde medtatt kostnader som ikke var relevante og at disse kostnadene måtte holdes utenfor vurderingen, samt at de påviste feil var innenfor det forventbare sett hen til at kledningen var gammel og både bad og vaskerom var bygget av ufaglærte.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, jf. FinKN-2017-428, eller avhl. § 3-8, jf. FinKN-2017-059 og FinKN-2017-439, og heller ikke etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN-2015-166 og FinKN-2016-402.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved boligens bad og vaskerom, boligens kledning, samt at det er gitt uriktig opplysning om at rørarbeid er utført av en navngitt rørlegger.

For så vidt gjelder avhl. § 3-7, kan ikke nemnda se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene i boligens kledning. Nemnda forstår det slik at

råteskadene startet sin utvikling mellom 2005 og 2007, noe som var før selgers eiertid. Selger har selv byttet noen bord i kledningen på vestveggen. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering om at selv om det nå er avdekket tydelige hull i kledningen som følge av råte, kan skadebildet ha sett annerledes ut da selger skiftet kledningsbordene. Selger skiftet også selv ut kledningsbordene, og kan ha oversett eventuelle tegn til begynnende råte som fagfolk må forventes å ha oppdaget. Det bemerkes i denne forbindelse også at råteskadene ble oppdaget noe over to år etter at kjøper overtok boligen. På denne bakgrunn kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Når det gjelder opplysningen om membranen i boligsalgsrapporten, deler nemnda sekretariatets vurdering om at opplysningen fremsto som en forutsetning for rapporten. Nemnda kan ikke se at det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet ved salget. For så vidt gjelder opplysningen som ble gitt ved salget om at en navngitt rørlegger hadde utført rørarbeider i boligen, forstår nemnda det slik at vedkommende er en faglært rørlegger som arbeider i det navngitte selskapet. Vedkommende hadde imidlertid ikke utført arbeidene i selskapets navn, men som en vennetjeneste utenfor arbeidstid. Nemnda bemerker at det er ikke dokumentert at det foreligger noen feil ved rørarbeidene i seg selv, og nemnda kan ikke se at en eventuell uriktig opplysning på dette punktet kan ha virket inn på avtalen.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter rettspraksis på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative element er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Nemnda finner det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i de prisestimatene som er innhentet av kjøpersiden, hvor det er opplyst at utbedringskostnadene beløper seg til 19,54 % av kjøpesummen. Slik nemnda ser det, er det dokumentert at kun en del av utbedringskostnadene er upåregnelige og relevante ved den kvantitative vurderingen uten at nemnda finner grunn til å gå nærmere inn på dette slik saken ligger an.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, bemerker nemnda at råteskadene i kledningen er knyttet til en kledning av ukjent alder. Ut fra de opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen, var kjøpers forventning at kledningen var fra boligens byggeår (1961). Etter nemndas syn var det ikke upåregnelig å måtte bytte en kledning som var 51 år på kjøpstidspunktet. Når det gjelder avvikene på våtrommene, hvor det var opplyst at arbeidene var "*selvgjort med faglig bistand*", bemerker nemnda at kjøperne da må være forberedt på at det kan være avvik fra vanlig standard og faglige løsninger, jf. FinKN-2016-402 med videre henvisninger til nemndspraksis. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente, og at det følgelig ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).