

Finansklagenemnda Eierskifte

Medhane Abebe

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – feil ved bad – fuktskade – røropplegg – avhl. § 3-9 andre punktum.

Et rekkehus ble solgt "som den er" for kr. 3,85 mill. Kjøper overtok eiendommen 19.5.17. Ved salget ble det opplyst at badet var nytt/oppusset i 2008, og badet ble gitt TG2. I forbindelse med oppussingsarbeider, ble det avdekket flere forhold i boligen. Badet hadde ikke tilstrekkelig fall og var ufagmessig utført. Røropplegget var feil og membranen på vaskerommet var brutt. Det ble også avdekket fuktskader på soverom. Kjøper mente at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, og fremsatte krav om prisavslag. Selskapet avviste at det forelå en mangel, og viste til at de faktiske utbedringskostnadene var mye lavere enn det kjøper hadde fremsatt krav om, samt at opplysninger i salgsdokumentene medførte at forholdene ikke kunne utgjøre mangler. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag: kr. 316 982.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1974 og ble beskrevet i salgsprospektet som et *"meget pent enderekkehus med 4 soverom og stor uteplass"*. Prisantydning var kr 3,8 mill.

Boligen ble solgt til kjøper "som den er" for kr 3,85 mill., og overtatt den 19.5.17.

1. Ufagmessige arbeider på baderom, samt manglende fall

I salgsprospektet ble følgende opplyst om badet:

Pent og romslig helfliset bad med lekre detaljer og tidløs design. Badet har vegghengt toalett, badekar, dusjnise, stort møblement, innebygd skap og downlights i tak.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Boligen ble oppgradert med nytt bad i 2008.

...

Oppusset i ca 2008

Badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 med følgende anmerkninger:

- Noe slitasje i fuger.
- Utslag på MMS fuktindikator utenfor dusjsone.
- Dusjsone er opphøyet.
- Bom i 1 stk flis.

Tilstandsgrad er også satt ut fra alder/ antatt resterende levetid.

På spørsmål i selgers egenerklæringsskjema om kjennskap til om det er *"utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år"*, har selger krysset av for *"ja – av faglærte og ufaglærte /egeninnsats/dugnad/vennetjeneste"*. Selger har videre gitt følgende kommentar:

Bad oppusset i 2008. Alt arbeid er utført av faglærte på dugnad.

I salgsprospektet var det vedlagt en rapport fra Murmester RB. Det hitsettes fra rapporten:

Jeg vurderer det slik at vann som kommer bak flisene i dusj-sonen har rent langs luftrommet under flisene som kommer når flisleggeren har trekket tannsparkelen langs gulvet. Vann renner hvor den møter mist motstand og i dette tilfelle er det bort til dette området. Dusjsonen er tre cm høyere oppe enn resten av gulvet med egen sluk så det må da regnes naturlig at det vil være vann under gulvet rett utenfor denne sonen. Badet har to sluker så om membranen er utført riktig kan ikke jeg se at fuktutslaget skal være noe problem.

I forkant av overtakelsen var kjøper på befaring i boligen sammen med rørlegger og murer. Det ble da avdekket feil på baderom og røropplegg. Ved overtakelsen den 19.5.17, ble følgende anmerket i overtakelsesprotokollen:

Rørlegger og murer som har vært på befaring funnet en del feil. Rør i rør oppleget er ikke lagt i hht kravet, rør på badet er ikke godt pakket, rør under vask er satt i åpen rør. Fallet på badet (badgulv) er ikke i hht kravet.

Etter overtakelsen undersøkte takstmann H. baderommet og avdekket blant annet et strømuttak under badekaret like ved blandebatteri. Dette måtte fjernes da den var i våtsonen. Takstmann H. fant også at fall mot sluket på badegulvet ikke er tilfredsstillende. Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 201 228.

Byggmester B. oppga i rapport at badet ikke hadde tilstrekkelig fall til sluk med delvis motfall. Etablering av lokalt fall i dusj ble anslått til kr 12 000 inkl. mva.

2. Feil på røropplegg

Under punktet "VVS" i tilstandsrapporten som ble fremlagt for kjøper i forkant av salget, ble det opplyst:

Vannforsyningsrør av plast type "rør i rør" system.

Plast sluk.

Kjøpers takstmann har beskrevet følgende om røropplegget i sin rapport:

Avløpet fra kjøkkenvask har ikke en tilfredsstillende overgang fra nytt opplegg til gammelt opplegg. Rør-i-rør opplegg er laget til slik at innererør går direkte inn på rør for blandebatteri. Det er ikke tetting mellom innvendig rør og ytterrør. Rør er ellers ikke tilfredsstillende festet.

I rapporten utarbeidet av takstmann H. ble det opplyst:

Mangelfull innfesting av rør, manglende bruk av bokser, mangelfull tetting mellom innvendig rør og ytterrør.

Kostnaden ved utbedring er av takstmann H. beregnet til kr 47 229.

3. Membran på vaskerom er brutt

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble vaskerommet vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Tilstandsgrad er satt ut fra alder/resterende levetid. Videre ble det opplyst:

- Mangler membran/ sokkelflis opp mot vegg til soverom.

Kjøpers takstmann H. har beskrevet at plater på innvendig vegg har blitt fjernet, noe som har ført til skade på membranen. For å utbedre dette må fliser tas opp og ny membran smøres før det legges nye fliser. Kostnaden ved utbedring er av takstmann H. beregnet til kr 38 718.

4. Fuktskader på soverom

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at *"soverom ved endevegg tidligere har vært en bod"*.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for *"ja"* på spørsmål om kjennskap til *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje"*.

Det ble gitt følgende kommentar:

Har vært fuktinnsig i soverom/kjellerstue i 1etg. Dette er utbedret av E. AS på oppdrag fra borettslaget. se vedlagt rapport.

I rapporten fra E. AS, som var vedlagt i salgsprospektet, ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Innvendig ble følgende arbeid utført av E. as.

Rengjort og påført spesialprimer (heydi e.l.) i bakre hjørne

Pusset 3 lag innvendig hjørne med HeydiK11XTRA

Meislet en rad siporex –stein på bakvegg. Påført Easyflex membran med fiberduk i overgang gulv-vegg på gavelvegg og bakvegg etc. Montert ny siporex.

Gjenoppbygget gavelvegg med stålprofiler og bygningsplatet.

Generelt:

E. as gir ikke garanti mot ny fuktinntrengning ved tiltak utført fra innside ("negativ fuktsikring"), men har gode resultater fra andre tilsvarende boliger hvor det er utført lignende tiltak.

Om taket var det i egenerklæringsskjemaet opplyst at *"takdekke er nylig skiftet av entreprenør på oppdrag av borettslaget"*.

Takstmann H. har etter overtakelse undersøkt taket og blant annet opplyst følgende i sin rapport:

I forbindelse med oppussing skal det lages til med spotter i himling og når det lages hull i plater oppdager en fuktighet i isolasjon. Himling blir åpnet og det er flytende vann på plastfolien. Det er påvist mye muggsopper på takstoler, sutak og resten av himling. Hele himling blir revet. Tape avtrekk tatt i himling er analysert hos M.

...

Tak har begrenset med utlufting og noen av ventiler er steng med isolasjon som er blåst inn i forbindelse med etterisolering og ny tekking. Nedløpsrør fra taksluk som er skiftet ut er ikke blitt isolert, dette medfører fare for kondens.

Om veggene ble følgende opplyst:

Ved min befaring blir en vegg åpnet under karnapp og det blitt tatt tape avtrekk på treverk her, men og på stender i kasse mellom stue og kjøkken. Disse er analysert hos M.

På to soverom i sokkel er det opplyst misfarging av plater på yttervegger på soverom, disse er fjernet ved min befaring. Får opplyst ved befaring at denne vegg ver etterisolert med 3 cm. Det var montert plast på vegg innvendig slik at det på disse vegger var to lag med diffusjonstetting. Dette er påvist med bilder fra kjøper.

...

Yttervegger på soverom har en feil der det er montert to lag med plastfolie som gjør at konstruksjon holder på eventuell fuktighet. Skader i yttervegger i stue og vegg mellom stue / kjøkken er har en usikkerhet om skadeårsaken, men rett over skillevegg er det flytende vann og antar dette kan ha trekt ned i denne vegg.

Det ble også tatt prøver av muggsopp i tak/himling. Firma M. har vurdert at muggsoppen og årsaken til at den forekommer, må utbedres da det ikke er akseptabelt med muggsoppforekomster i oppholdsrom.

Kostnaden ved utbedring er av takstmann H. beregnet til kr 358 843.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper viste til at feil ved rørkonstruksjoner, fall på bad, og ufullstendig membran på våtrom utgjorde betydelige mangler ved eiendommen, og anførte at baderommet ikke lot seg utbedre med en lokal reparasjon. Det kunne etter kjøpers syn ikke legges avgjørende vekt på at det opplyst at baderommet var *"oppusset"* når badet i salgsprospektet var beskrevet som *"nytt"* i 2008.

Kjøper har vist til at det foreligger utbedringskostnader på kr 316 982, og anførte at selskapet måtte dekke kostnadene for nødvendige utbedringer.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9. Selskapet har anført at de faktiske utbedringskostnadene kun utgjør kr 47 000, utenom badet, og at dette må legges til grunn i mangelsvurderingen. Selskapet har vist til at badet kun var oppusset i 2008, og at det således ikke var nytt. Selskapet påpekte også at kjøper hadde fått opplysninger i forkant av salget om at alt vann ikke ville renne bort, men at noe vann ville trekke under flis og at dette var naturlig. Selskapet anførte videre at kjøper har tapt sin rett til et evt. prisavslag da selger var fratatt muligheten for utbedring, jf. avhl. § 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom frem til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. bl.a. HR-2017-1073-A. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Det er i saken uenighet om utbedringskostnadenes størrelse. Som den klare hovedregel er kjøpers krav begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN-2015-020. Videre er det kjøper som må godtgjøre at den rimeligste utbedringsmetoden ikke er tilfredsstillende, jf. FinKN-2016-293.

For så vidt gjelder brutt membran på vaskerommet, viser nemnda til at det i tilstandsrapporten var opplyst at vaskerom mangler membran/sokkelflis opp mot vegg til soverom. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-1. Det kan i denne forbindelse ikke legges vekt på at kjøper uriktig antok at dette kunne utbedres på en bestemt måte.

Kostnadene til utbedring av badet utgjør etter det opplyste kr 201 000, mens kostnadene til utbedring av fuktskadene på soverommet og røropplegget utgjør henholdsvis kr 8 000 og kr 16 000. Totalt utgjør da utbedringskostnadene kr 225 000. Kostnadene til utbedring av membranen på vaskerommet skal holdes utenfor. Utbedringskostnadene utgjør da 5,8 % av boligens kjøpesum, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til at boligen er fra 1974 og den var følgelig 43 år gammel da kjøper avdekket avvikene ved boligen. Boligens alder er et moment i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det var ved salget gitt noe ulike opplysninger om arbeidene som var gjort på badet. I tilstandsrapporten, under punktet *"Konklusjon"*, var det opplyst at boligen var *"oppgradert med nytt bad i 2008"*, og under punktet om *"Bad"* var det opplyst at det var *"oppusset i ca 2008"*. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at badet var *"oppusset i 2008. Alt arbeid er utført av faglærte på dugnad"*. Slik denne saken ligger an, finner nemnda det avgjørende at selger selv har omtalt badet som oppusset og at det er dette kjøpers forventninger må vurderes ut fra. Det kan i denne forbindelse ikke legges avgjørende vekt på hvordan badet fremsto visuelt. Kjøper kunne

følgelig forvente et oppusset bad, og at arbeidene var fagmessig utført ut fra de opplysningene selger hadde gitt i egenerklæringsskjemaet. Det kunne imidlertid ikke forventes at badets grunnleggende konstruksjon var fornyet.

Før avtaleinngåelsen fikk kjøper fremlagt en rapport utarbeidet av en murermester, hvor det fremgikk at selger hadde uttrykt bekymring for fuktutslag han fikk på gulvet. Det var opplyst om at vann renner i et luftrom under flisene og at vannet blir liggende midt ute på gulvet. Videre at dusjsonen er 3 cm høyere enn resten av gulvet, og at det må påregnes at det er vann under gulvet utenfor denne sonen. De feil kjøper har avdekket ved badegulvet, sammenfaller etter nemndas syn langt på vei med de opplysningene som kjøper fikk før kjøpet. Det vises i denne forbindelse også til FinKN-2013-563, hvor det fremgår at negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøper fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt, *"selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller å være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene"*. Nemnda er enig med sekretariatet i at vann som bli liggende i dusjsonen vurderes å være av mindre betydning, samt at forholdet er innenfor den risiko som kjøper har akseptert ved salget ut fra de opplysningene som var gitt før avtaleinngåelsen. Videre slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering om at, slik saken er opplyst, kan det ikke legges til grunn at vannet som blir liggende i og utenfor dusjsonen er mer enn hva som er å forvente av vannsøl ved normal bruk av dusj.

Nemnda er enig med kjøper i at det kunne forventes fagmessig utførelse av røropplegget både på badet og kjøkkenet. Det er sannsynliggjort at det foreligger avvik ved røropplegget, selv om det hefter noe usikkerhet ved hvor på røropplegget avvikene er. Sett i lys av utbedringskostnadenes omfang, fremstår imidlertid avvikene å være av et forholdsvis beskjedent omfang.

Hva gjelder fuktskadene på soverom, legger nemnda til grunn at et av rommene som hadde fuktskader er det samme rommet som selger opplyste at hadde hatt fuktskader i deres eiertid. Det var ved salgsdokumentasjonen vedlagt rapport fra firmaet som hadde utbedret fuktskaden i selgers eiertid, og det fremgikk av rapporten at firmaet ikke kunne garantere at det ikke ville oppstå ny fuktinntrengning. Kjøper kunne i lys av dette forvente at forholdet var utbedret, men det var samtidig en risiko for at årsaken til fuktinntrengningen ikke var avdekket.

Det er også avdekket fukt i taket over kjøkken/stue. Det er opplyst at taktekket nylig er skiftet av entreprenør på oppdrag fra borettslaget, uten at det er opplyst eksakt når. Kjøper måtte følgelig kunne forvente et tak som har ordentlig lufting slik at ikke fukt- og kondensskader ville oppstå. Årsaken til fukt i taket er begrenset utlufting som følge av at isolasjon har blåst inn i ventiler i forbindelse med etterisolering og ny tekking. Nemnda finner at det ikke var påregnelig for kjøper å måtte foreta utbedringsarbeider tilknyttet fukt i tak, og dette utgjør et avvik fra det avtalte. Slik nemnda ser det, er imidlertid avviket av beskjedent omfang og utbedringskostnadene av en begrenset størrelse.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Slik nemnda ser det er ikke avvikene omfattende nok til at de utgjør en vesentlig mangel, særlig sett i lys av boligens alder, at kjøper kun kunne forvente at badet ble pusset opp i 2008, at badet var gitt tilstandsgrad 2 samt de øvrige risikoopplysningene som var gitt ved salget om både badet og fukt på soverommet.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å drøfte verken avhl. §§ 3-10 eller 4-10.

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), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Køber Opstad (forbrukerrepresentant).