

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-504

13.7.2018

AmTrust Europe Limited

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

3 år gammel bolig – flere forhold – fellesgarasje – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12 andre ledd.

En del av tomannsbolig oppført i 2012 i Løten kommune ble solgt "som den er" for kr 1,86 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.4.15. Det ble opplyst i selgers egenerklæring at drenering var utbedret av faglærte i 2015 som følge av vanninnsig i garasje. Kjøper oppdaget etter overtakelsen sprekker i garasjemuren, at garasjen løftet seg i bakkant og at garasjens takrenner gikk fra hverandre i skjøtene. I tillegg var varmtvannsbereder på bad innkasset til hinder for inspeksjonsmuligheter, og det la seg is på innsiden av terrassedør som følge av glippe i nedkant. Det ble anført at det forelå opplysningssvikt ved salget, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, men fremsatte senere et forlikstilbud til kjøper. Partene var bl.a. uenige om kjøpers krav om prisavslag var begrenset til kjøpers andel av utbedringskostnadene knyttet til garasjen, som var felles med naboen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper prisavslag tilsvarende halvparten av utbedringskostnadene for fellesgarasjen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 270 271, takstkostnader kr 10 173, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av vanninnsig i garasje, utett dør til veranda og innkledt varmtvannsbereder, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en del av en tomannsbolig med felles garasje, oppført i 2012.

Verdi- og lånetakst utarbeidet i tilknytning til salget opplyste under punktet "*drenering*:"

Drenering fra byggeår, antatt utført med drenslinger av plast. Vedlikehold ol: Det er ikke foretatt noen kontroll av dreneringen, da kontrollmulighetene er svært begrenset

I egenerklæringsskjemaet hadde selger skrevet følgende under "*Tilleggs kommentar*:"

Drenering bak garasje, sameie utført 2015 mai, på grund av vann i garasjen.

Selger hadde krysset av for "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om "*ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)*"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,86 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.15. Overtakelse fant sted den 26.6.15.

I desember 2015 oppdaget kjøper vanninntrenging i garasjen, og i februar 2016 at det var sprekker i garasjens mur, at garasjen løftet seg i bakkant og at garasjens takrenner gikk fra hverandre i skjøtene. Årsaken til vanninntrengingen var i henhold til rapport fra TVS mangelfulle drenerende masser og mangelfull sikring av bekk i tomtегrensen. Årsaken til setningsskadene kom av samme

årsak, samt manglende fuktsikring av fundamentene i garasjen. Under befaringen gravde TVS ved garasjen og fant at denne ikke hadde drenerende masser, men hadde drencrør som var lagt feil.

Kjøpers advokat har opplyst å ha gjort undersøkelser som tilsier at selger og gravemaskinfører PLT. sammen hadde utført arbeidet med å forsøke å lede vann ut fra gårdsplassen. I telefonsamtale med selskapet bekreftet PLT. at han bisto selger med å legge en drencledning for å hindre vann i bakken på gårdsplassen, men at han aldri har utført dreneringsarbeider eller arbeider for øvrig tilknyttet dobbeltgarasjen. Videre har kjøper innhentet forklaring fra eier av seksjon nr. 1, som har forklart at hun betalte selger kr 3 000 som en halvpart av utbedringen selger skulle ha foretatt på dreneringen.

Takstmann TVS. estimerte samlede utbedringskostnader for garasjen til kr 237 422 inkl. mva.

I januar 2016 oppdaget kjøper is og trekk fra terrassedøren. Kjøper innhentet pristilbud på kr 13 750 for utbedring ved montering av ny terrassedør. I forbindelse med el-tilsyn i mars 2016 ble det avdekket manglende tilgang/inspeksjonsmulighet til varmtvannsberederen i baderommet, samt at det ikke var stikkontakt ved speil i baderommet og at det var hull gjennom flisene ved berederen. El-tilsynet skrev i sitt varsel om vedtak datert 31.2.16 at:

Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. FEL § 17. VVB var innkledd og koblinger var ikke tilgjengelig.

Nødvendig reparasjon for innkledning av varmtvannsberederen, tetting av hull gjennom flisene samt installasjon av stikkontakt ved speil ble av TVS. estimert til kr 13 350 inkl. mva.

Kjøper avdekket deretter sprekke og bom i gangflisene hvilket ifølge takstmann TVS. kom av at flisene ble limt feil ved oppføringen av boligen i 2012. Nødvendige reparasjonskostnader ble av TVS. kalkulert til kr 5 750 inkl. mva.

Selskapet fremla reklamasjonsrapport fra takstmann OCO. Her fremgikk at:

Grunnarbeidet rundt garasjen ble ikke blitt gjort tilfredsstillende så vanlig naturpåkjenning som nedbør og frost påvirket grunnen negativt i form av bevegelser/setninger. BFT og GA hadde ansvaret for grunnarbeidet, og grunnen under garasjen ble gjort tilfredsstillende hvis garasjen var frostsikret mot grunn. Garasjen ble bygd uten frostsikring mot grunn. Dette har medført til at garasjen har blitt påvirket av frost-sprenging fra grunn.

Selskapets takstmann OCO estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 171 251. Selskapet fremsatte tilbud om minnelig løsning, siste gang den 15.8.17 på kr 170 000 under forutsetning av at kjøper ikke fremsatte krav mot verken tidligere selger eller hans bankgaranti. Kjøper avslo dette tilbudet.

Selger forklarte til selskapet at han hadde oppholdt seg utenlands vinterstid og ikke merket noe verken til is eller utetthet i verandadør. Hva gjaldt garasjen hadde sameiet bestående av selger og naboen utbedret dreneringen med hjelp fra PLT.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, da selger hadde opplyst om tilfredsstillende utbedring av fuktinnslag i garasjen, noe som ikke var riktig. Videre har kjøper anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde 13,8 % av kjøpesummen og eiendommen var bygget i 2012. Kjøper krevde dermed prisavslag for de fulle utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 på kr 270 271. I tillegg krevde kjøper kostnader til takstmann på kr 10 173.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. §§ 3-7 og 3-8. Selv om utbedringskostnadene totalt sett var høye og boligen var fra 2012, var selskapet i tvil om det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene bestod i hovedsak av

arbeid knyttet til garasjen, og selskapet var i alle tilfelle av den oppfatning at kjøper kun hadde krav på sin halvpart av utbedringskostnadene for garasjen da den var i sameie med naboen. Kostnader forbundet med terrassedøren var kun basert på kjøpers innhenting av pristilbud på ny dør, og innkasset varmtvannsbereder bereder måtte ha vært synlig på visning, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda drøfter først om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum; med andre ord om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente.

Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis 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.

Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene utgjør kr 270 271, mens selskapet anfører at utbedringskostnadene er omkring kr 171 251. Uansett hvilke av utbedringskostnadene som legges til grunn, finner nemnda at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, bemerker nemnda at det er anført at det er flere forhold ved boligen som ikke er i en slik stand som kjøper hadde grunn til å forvente. Dette gjelder at det er vanninnsig i garasjen, feil ved dreneringen rundt garasjen, verandadøren er utett, varmtvannsberederen er innkasset i strid med forskrift m.m., og det er bom i noen fliser i boligen. Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at boligen var oppført i 2012 – den var følgelig forholdsvis ny på salgstidspunktet.

Slik saken er opplyst for nemnda, er det dokumentert at det er utfordringer med vanninnsig i garasjen, noe som har konsekvenser for blant annet garasjens konstruksjon. Det må ut fra sakens dokumenter legges til grunn at årsaken til vanninntrengingen er mangelfulle drenerende masser og mangelfull sikring av bekk i tomtegrensen. Årsaken til de avdekkede setningsskadene på garasjen, skyldes den samme årsak samt manglende fuktsikring av fundamentene i garasjen. Selger hadde i salgsdokumentasjonen riktignok opplyst at dreneringen bak garasjen var utført av sameiet i 2015 grunnet vann i garasjen, men det var krysset av for at arbeidene ikke var utført av ufaglærte. Slik nemnda ser det, var det ikke påregnelig for kjøper at det i løpet av kort tid ville påløpe kostnader til utbedring av garasjen og dens drenering sett i lys av de opplysninger som var gitt ved salget, samt at eiendommen kun var tre år gammel.

For så vidt gjelder terrassedøren, er det ut fra sakens dokumenter, herunder bilder av døren, sannsynliggjort at den er utett. Det var heller ikke for terrassedørens vedkommende påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av denne innen kort tid.

Nemnda kan ikke se at kjøper i forbindelse med visningen av boligen burde ha oppdaget de avvik som ble påpekt på baderommet ved el-tilsynet som ble foretatt i mars 2016 – herunder at det var manglende tilgang til varmtvannsberederen. Sett i lys av boligens alder, kan nemnda heller ikke se at det var påregnelig for kjøper at det var bom i flisene, noe som ut fra sakens dokumenter skyldes at flisene er limt feil ved oppføringen av boligen i 2012.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det følger av fast nemndspraksis at prisavslaget skal settes til kostnadene for den rimeligste forsvarlige utbedringsmåten. Som nevnt, har både kjøper og selskapet innhentet tilbud for utbedringskostnadene i den foreliggende saken. Nemnda kan

ikke se at de utbedringer som er skissert av selskapet for forholdene ved garasjen, og som beløper seg til kr 171 251, ikke vil gi en forsvarlig utbedring av de mangelfulle forholdene ved garasjen. Nemnda legger følgelig dette beløpet til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Når det gjelder de øvrige forholdene, legger nemnda til grunn at utbedring av verandadøren beløper seg til kr 13 750, utbedring av forholdene på baderommet beløper seg til kr 13 350 og utbedring av flisene beløper seg til kr 5 750. Nemnda finner etter dette at prisavslaget for alle forholdene med unntak av garasjen, skal settes til kr 32 850.

Når det gjelder garasjen, så er denne i et sameie mellom kjøper og naboen. Spørsmålet er om kjøper skal tilkjennes et prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til garasjen ut fra sin sameiebrøk, eller om kjøper skal tilkjennes de fulle utbedringskostnadene. Slik nemnda ser det, skiller denne saken seg fra saksforholdet i Rt. 2010 s. 1305. Garasjen benyttes fullt ut av de to sameierne i fellesskap, selv om de disponerer hver sin halvdel av garasjen, og slik denne saken ligger an finner nemnda det riktig å tilkjenne prisavslaget ut fra kjøpers sameiebrøk. Det innebærer at han tilkjennes halvparten av utbedringskostnadene. Totalt tilkjennes kjøper etter dette et prisavslag på kr 118 480 (inkludert kr 32 850 nevnt over).

Kjøpers krav om dekning av utgifter til takstrappport tas i henhold til fast praksis ikke til følge da disse er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas imidlertid til følge, og tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Mia Ebeltoft (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).