

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-523

20.8.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – TG 1 og TG 0 – egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Raufoss kommune fra 1967 ble solgt "som den er" for kr 3,31 mill., og overtatt av kjøper 29.9.16. Det ble opplyst ved salget at boligen var betydelig oppgradert siden selger overtok i 2002, med bl.a. ny drenering i 2004, ny tømmermannskledning 2004-2014, totalrenovert bad 2014, og nyere røropplegg. Badet ble gitt TG 0 i eierskifterapporten som forelå ved salget, og det ble opplyst at selger selv hadde montert våtromsplater på badet, og at det var gjort egeninnsats ved vaskerom/bad i kjeller. Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere avvik ved boligen, herunder feil ved fuktsikringen, manglende lufting av kledning, feilmontert vannrør og mangelfullt fall på vaskerommet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt manglende og uriktige opplysninger, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet har avvist kravet, og vist til at hverken selger eller selgers takstmann kjente til forholdene, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 515 000, og utgifter til fagkyndig bistand og advokatutgifter på kr 46 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av følgende mangelsforhold:

- Fuktsikring
- Manglende lufting av kledning / feil alder på panel
- Feilmonterte vannrør på bad
- Mangelfullt fall på vaskerom

Boligen er en enebolig i Raufoss kommune oppført i 1967. I prospektet ble boligen beskrevet som en "*stor flott enebolig*" med "*god standard*", og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Badet ble modernisert i 2014 med flott innredning og delikat utforming for øvrig.

...

Boligens vaskerom er plassert i kjeller, stort flott rom med fliser på gulv og varmekabler. Her er det for øvrig wc, servant med underskap, vaskeromsinnredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjnische.

...

Boligen er 49 år gammel men har hatt betydelig oppgradering siden nåværende eiere overtok 2002. Yttervegger er ikke tilleggsisolert.

...

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Ny drenering og vann/avløpsledning 2004. Ny tømmermannskledning og de fleste vinduer 2004-2014. Totalrenovering bad 2014 og kjøkken. Nyere røropplegg og el-anlegg. Fornyet overflater innv. Fra 2004-2016.

I eierskifterapporten som forelå ved salget ble det innledningsvis gitt følgende definisjon av tilstandsgradene (TG):

TG 0: Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1: Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.

Eierskifterapporten vurderte drenering og grunnmur til TG 1. Det ble opplyst om ny drenering fra 2004, deler av yttervegger var kledd inn og fuktmåling viste ingen avvik, og gjenstående antatt levetid for dreneringen ble angitt til *"mer enn 10 år"*.

Yttervegger og utvendige flater ble gitt TG 1 i eierskifterapporten, og det ble opplyst om nye vindtettplater og kledning fra 2004-2014, med gavlvegger fra byggeår. Antatt gjenstående levetid ble angitt til *"mer enn 10 år"*.

Badet i første etasje ble gitt TG 0, og ble beskrevet som *"nyrenovert"*. Det ble også oppgitt TG 0 for punktene *"membran, tettesjikt og sluk"*, *"rør, sanitær og ventilasjon"*, *"fuktmåling"*, *"dokumentasjon"* og *"helhet rom"*. Det ble oppgitt at gulvbelegg på badet var utført av gulvlegger, og at våtromsplater var montert *"selv"*. Om røranlegget ble det angitt *"Av nyere dato"*.

Vaskerom/bad i kjeller ble gitt TG 1 i eierskifterapporten. Under punktet *"membran, tettesjikt og sluk"* ble det gitt merknadene *"selvgjorte arbeider"* og *"membran er selvgjort og han er elektrofagmann selv"*. Det ble ikke påpekt avvik ved fallforhold.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden 2002. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved badet, krysset selger av *"nei"*. Videre ble det opplyst at det hadde vært utført arbeider på badet, beskrevet som *"total renovering 2014"*. Det ble oppgitt at rør, gulv og membran var utført av RS. AS, og at snekkerarbeid var utført som egeninnsats.

Selger krysset av for *"ja"* på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren, og opplyste at det ble lagt ny drenering i 2004. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som burde utføres av faglærte, slik som f.eks. arbeider på drenering.

Boligen ble solgt *"som den er"* for kr 3,31 mill., og overtatt av kjøper 29.9.16.

Etter overtakelsen bodde kjøper i en annen bolig grunnet oppussingsarbeider i boligens første etasje, og flyttet ikke inn før 23.11.16. Rett etter innflytting oppdaget kjøper flere avvik, herunder defekt lukkemekanisme på vindu, manglende lufting bak panel, gammel panel på en vegg som var opplyst ny, sprukket flis og feil fall på gulv på vaskerom, feil ved fuktsikring og feil ved rørkonstruksjonen på badet.

Kjøper innhentet en skaderapport utarbeidet av takstingeniør ML. hvor det bl.a. fremgikk:

Manglende lufting bak panel og gammel panel på en vegg det er opplyst ny panel

Deler av ny panel fra mellom 2004-2014 har ikke lufting bak panel. Dette gjelder vegger med ny panel. I tillegg er en vegg opplyst med ny panel og asfaltplater, gjeldende vegg er ikke ny mellom 2004-2014 ut fra sprekker og slitasje.

Skadebeskrivelse

Manglende lufting bak panel kan føre til råteskader i panel. Opplyst ny panel på deler av en vegg er feil.

...

Sprekt flis på vaskerom og ikke tilfredsstillende fall på gulv

Skadebeskrivelse

Flis rundt rørgjennomføring til armatur har sprukket i dusj. Fallforhold er ikke iht dagens krav til våtrom.

...

Fuktsikring

Det er lagt fuktsikring mot grunnmur når det ble drenert opp igjen i 2004. Fuktsikringen er stedvis under bakkenivå og det er ikke montert topplis.

Skadebeskrivelse

Manglende topplis og fuktsikring som ikke er ført over bakkenivå vil føre til at vann kommer på innsiden av fuktsikring mot mur.

Det ble innhentet pristilbud for alle mangelsforholdene fra LHH. AS på totalt kr 396 575.

Kjøper fremla senere prisoverslag for bytte av eldre panel på kr 50 050, og for bytte av nyere panel uten lufting på kr 84 370.

Den 17.10.17 hadde kjøper byggmester DG. på befaring, som påviste at rørarbeid utført i selgers eiertid ikke tilfredsstilte krav til isolering mht. til frost. Kontrollen ble utført visuelt utvendig bad, innvendig bad og i kjeller. I tillegg fremla kjøper bilder tatt av selger under byggeprosessen for badet. Rørene lå nå skjult, så mye av konklusjonen ble trukket ut fra bildematerialet. Fra rapporten hitsettes:

Det er overveiende fare for at rørene vil fryse ved kalde dager om ikke det er jevnlig vanngjennomstrømning. Om rørene får lekkasje etter frostskaide vil dette ikke kunne oppdages da alt vann vil renne tilbake til koblingsskap og ut i avløpssystemet i stedet for avløpet som skulle gått inn i rommet.

...

Rørene bør i utgangspunktet ikke legges på yttervegg. Slik badet er bygget vil de være vanskelig å unngå og da vil en bedre isolert konstruksjon kunne fungere. Tidligere erfaring fra hus på Raufoss viser at en 148 mm isolert vegg med en uisolert påføring på 48 mm med plass til rørene ikke fryser. For å få til dette må veggplater og gulvbelegg fjernes før rommet bygges opp på nytt med en bedre yttervegg. Rørinstallasjoner og utstyr vil trolig i stor grad kunne brukes om igjen.

Det ble ikke fremlagt noe pristilbud/estimat knyttet til rørarbeidene, men ifølge kjøper utgjorde kostnadene knyttet til de ulike forholdene:

Rør:	kr 150 000
Panel:	kr 135 000
Vaskerom:	kr 200 000
Fuktsikring:	kr 30 000
Totalt:	kr 515 000

I kommentar til selskapet har selger opplyst å være ukjent med de påreklamerte forholdene. Det ble bl.a. vist til at fagmann JS. la ny drenering med bistand fra selger, og at deler av kledningen ble skiftet ved egeninnsats.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger og takstmannen hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og kjøper påpekte at manglende topplis rundt grunnmuren måtte ha vært synlig for takstmannen, og at selger hadde svart uriktig på spørsmål om egeninnsats ved dreneringen. Videre anførte kjøper at selger skulle ha opplyst om egeninnsats ved bytte av kledning. Kjøper viste også til at hele langsiden mot sør og deler av langsiden mot nord hadde kledning fra byggeåret, og at opplysningen om ny kledning ved salget var uriktig. Kjøper anførte at det ikke var riktig at RS. AS hadde utført rørarbeider på badet, og viste til at firmaet ikke eksisterte på tidspunktet arbeidene

ble utført. Videre anførte kjøper at avviket i alle tilfeller var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 515 000, og dekning av fagkyndig bistand og advokatutgifter på kr 46 000 etter avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå grunnlag for ansvar for selger etter avhendingslovens bestemmelser, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ikke er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger fra selger eller takstmannen, og at avviket uansett ikke var vesentlig. Selskapet fremla dokumentasjon som bekreftet at RS. AS hadde utført rørarbeider på badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

Sekretariatet anså det ikke som sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann hadde eller måtte ha kjennskap til mangelsforholdene, jf. avhl. § 3-7, og kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket for flere av forholdene at det var vanskelig å ta stilling til mangelsvurderingen ettersom saken var dårlig dokumentert fra kjøpers side.

Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. viste sekretariatet bl.a. til opplysninger som var gitt ved salget om egeninnsats ved vaskerom og snekkerarbeider, og at det ikke var dokumentert et skadepotensiale som en følge av manglende lufting. Etter en helhetsvurdering, konkluderte sekretariatet med at avviket fra kjøpers berettigede forventning ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt det foreligger en mangel etter enten avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av saken.

Flertallet – bestående av Nygaard, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal – bemerk:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter noen av de aktuelle lovbestemmelsene. Flertallet viser til sekretariatets drøftelse og konklusjon, som flertallet i hovedtrekk kan slutte seg til. Slik flertallet ser det, er det ikke anført noe i kjøpers etterfølgende merknader som er egnet til å endre nemndas konklusjon. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. For så vidt gjelder dreneringen, bemerket nemnda for ordens skyld at det fremgår av eierskifterapporten pkt. 1.5 at dreneringen er vurdert ut fra *"funksjon av drenering fra innvendige inspeksjoner og ut i fra alder"*. Videre legger nemnda til grunn at dreneringen er fra 2004, jf. sekretariatets vurdering av saken.

Mindretallet – bestående av Asak Oftedahl og Sørli – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til at badet i første etasje ble gitt TG 0 i eierskifterapporten. TG 0 skal ifølge rapporten brukes der *"Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig er lagt fram"*. Badet var opplyst å være totalrenovert og rørene var lagt av faglærte. Mindretallet mener at kjøper på bakgrunn av eierskifterapporten hadde grunn til å forvente at badet var fagmessig, og særlig at rørene var lagt på riktig måte, selv om snekkerarbeidene var gjort ved egeninnsats. Kostandene til utbedring av badet er anslått til kr 150 000.

Mindretallet mener også at feil ved drenering og feil opplysning om skiftet kledning må anses som mangler i forhold til det som kunne forventes. Utbedringskostnadene er anslått til henholdsvis kr 30 000 og kr 50 050. Tilsammen utgjør dette kr 230 050 som er omlag 7 % av kjøpesummen. Etter mindretallets syn foreligger det basert på dette en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).