

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-149

26.2.2019

AmTrust Europe Limited

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Flere forhold – opplyst om egeninnsats – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1964/65 i Råde kommune ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. våren 2017. Ved salget ble det bl.a. opplyst om nytt bad utført av både faglærte og ufaglærte, og at selger ved egeninnsats hadde skiftet tak i 2004, skiftet kledning, isolasjon og vinduer, og bygget terrasse i 2009. Kjøper oppdaget etter overtakelsen en rekke feil ved eiendommen og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at flere av kostnadene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag samlet kr 691 798.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

- Vanninntrenging i fasade
- Feil ved takrenne
- Fuktighet i bod i underetasje
- Sig i yttervegg
- Lekkasje fra bad
- Flere feil ved bad
- Fuktskade på gulv i entré
- Feil ved varmekable i entré
- Feil ved varmekabel i bod i 1. etasje
- Feil på elektrisk anlegg på loft
- Manglende isolasjon i gulv i stue
- Feil ved isolasjon og tekking av vegg mot gate

Boligen er en enebolig oppført i 1964/65.

I prospektet ble boligen omtalt som stor og innholdsrik. Prisantydning var kr 3,1 mill. Om badet, ble det opplyst at dette ga et godt inntrykk og badet ble beskrevet som lekkert og oppusset i 2016. Det ble videre opplyst at dreneringen var ny, ytterveggene hadde stående kledning med antatt isolasjon av mineralull, vinduer av varierende alder og tak med takrenner av plastbelagt stål. Det var varmekabler på badet og ildsted i stuen og for øvrig elektrisk oppvarming. Det fremgikk videre at entréen var nylig pusset opp og stuen ble beskrevet som stor og romslig. Videre ble det opplyst om rikelig lagringsplass i tre kjellerboder/uinnredede rom. Under pkt. "Vedlikehold/Tilstand", ble det opplyst om at flere av bygningsdelene hadde fått tilstandsgrad (TG) 2.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport med verdivurdering. Det ble gjort et fradrag for alder og gjenstående arbeider på kr 1,35 mill. Under pkt. *"Konklusjon tilstand"* ble det opplyst om at boligen fikk ny taktekking i 2004 og at boligen også hadde fått ny kledning og ny isolasjon. Dreneringen, yttervegger, takkonstruksjonen herunder takrenner, bad og innvendige gulv fikk TG 1. Dreneringen ble vurdert til å fungere godt samt at det ble opplyst om at kledningen hadde noe værslitasje, gjenstående arbeid rundt vinduer, ufagmessig avslutning av fliser mot terskel på bad og stedvis stor bruksslitasje, skjevheter og uferdige gulv. Vinduene fikk TG 2 og verandaen fikk TG 3. Tilstandsgrad ble ikke satt på det elektriske anlegget, men det ble opplyst om at det var to sikringsskap i boligen, hvorav ett hadde automatsikringer.

I egenerklæringen opplyste selger at han hadde eid boligen siden 2005. Videre ble det opplyst at badet var blitt bygget opp fra bunnen av, og at arbeidet var blitt gjort både av faglærte og ufaglærte. Kloakkrør var byttet ut ved egeninnsats i 2014. S. Elektro hadde lagt alt av vann, kloakk og strøm på badet. Taket var blitt skiftet i 2004, verandaen var blitt bygget i 2009 samt at kledning, isolasjon og vinduer var blitt skiftet. Dette arbeidet var blitt utført som egeninnsats.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.4.17, og overtatt av kjøper den 10.5.17. I overtakelsesprotokollen ble det bemerket at det var en lekkasje fra takrennen.

Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget feil ved badet, skjevheter på gulv i stuen, feil ved elektrisk anlegg, feil ved takrenner, fuktighet i bod i underetasjen, sig i yttervegg, feil ved varmekabler i entré og bod i 1. etasje, vannskade på gulv i entré, vanninntrenging i fasade, og gammel isolasjon i veggene.

I epost til selskapet den 24.10.17 opplyste selger at han ikke kjente til de påberopte manglene. Selger opplyste han hadde reparert lekkasjen fra takrennen som ble oppdaget på overtakelsen.

Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring om vanninntrenging i fasaden, som innhentet skaderapport hvor årsaken til vanninntrenging ble angitt å være åpninger i gesimskassen som førte til at regnvann blåste inn og fulgte veggen nedover.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstmann S. datert 24.11.17. I rapporten fremgikk det at hva gjaldt vanninntrenging i fasaden, kunne det ikke fastslås hvor vannet kom inn, og det ble anbefalt at veggen ble åpnet og kontrollert. Det måtte monteres gesimsbord, foring rundt fuktskadet vindu måtte byttes samt at det måtte tettes og pusses rundt vindu til en estimert kostnad på kr 1 000 inkl. mva. Videre var det feil fall på takrenne som kunne utbedres til en estimert kostnad på kr 3 600 inkl. mva. Det ble målt fukt både i gulv og vegg i bod, og antatt at dette kunne komme fra manglende fuktsperre i gulv, hvilket ikke var uvanlig i forhold til byggeår, og/eller at drensledningen ikke var lagt dypt nok. Det ble anbefalt at dreneringen ble kontrollert med kamera til en estimert kostnad på kr 20 000 inkl. mva. Ytterveggen hadde et sig på 15 mm. Dette skyldtes at veggkonstruksjonen hadde bæring på søyler som hadde sunket. Det måtte etableres nytt fundament under søyler og konstruksjonen måtte jekkes opp til en estimert kostnad på kr 60 000 inkl. mva. På badet var det svakheter i membranen rundt sluket og mye bom i fliser som medførte at fugene løsnet. Trolig var flisene lagt enten med for lite eller for tørt lim. Fallforholdene på badet var ikke i henhold til TEK 97. Badegulvet kunne utbedres lokalt til en estimert kostnad på kr 68 700 inkl. mva. I tillegg måtte fuktskaden i underliggende etasje utbedres til en estimert kostnad på kr 19 650. I entréen var det fuktskader i laminatgulvet trolig som følge av at vann og snø hadde fulgt med inn uten at dette var blitt tørket opp. Verken varmekablene i entréen eller i bod i 1. etasje fungerte. Det måtte legges nytt gulv med varmematte både i entréen og i boden til estimerte kostnader på henholdsvis kr 11 660 inkl. mva. og kr 11 260 inkl. mva. På

loftet var det ledninger som manglet isolasjon. Det måtte legges ny isolerte kabler til en estimert kostnad på kr 3 800.

Kjøper innhentet pristilbud datert den 13.12.17 fra firma B. på et nytt bad i henhold til våtromsnormen på kr 265 000 inkl. mva.

Ifølge rapport fra firma J. datert 21.12.17 kom det vann inn gjennom kledningen i 1. etasje grunnet manglende spikerslag og blikk. Trolig manglet det også duk og lufting av kledningen. Kledningen bar preg av å være utført av ufaglærte. Firma J. ga pristilbud for utskifting av kledningen på kr 199 960 inkl. mva., samt pristilbud på utbedring av manglende isolasjon herunder montering av kasser til spotter på kr 63 125 inkl. mva.

Selskapet sendte sin interne takstmann O. på befaring, som i skaderapport datert 21.6.18 oppga at årsaken til vanninntrenging i fasaden var utetthet/råteskade ved vindu i 1. etasje. Manglende spikerslag rundt vinduet kunne utbedres lokalt ved å feste over- og underliggere med korte skruer til en estimert kostnad på kr 15 000 inkl. mva. Takrennen kunne utbedres for kr 3 600 inkl. mva. Videre kunne fukten i boden ha flere årsaker, men det var ikke nødvendig med tiltak da området som ble utsatt for fukt ikke hadde noen biologiske materialer. Siget i ytterveggen kunne utbedres ved at denne ble jekket opp til en estimert kostnad på kr 6 000 inkl. mva. Takstmann O. var enig i vurderingen til takstmann S., og anbefalte at badet ble utbedret i henhold til tilbudet fra firma B. på kr 265 000 inkl. mva. Gulvet i entréen kunne utbedres for kr 14 575 inkl. mva., og gulvet i boden for kr 14 075 inkl. mva. Feil ved det elektriske anlegget på loftet kunne utbedres for kr 4 750 inkl. mva. og manglende isolasjon i stuegulv samt kasser til spotter kunne utbedres til kr 30 000 inkl. mva.

Selskapet fremsatte et tilbud om minnelig løsning ved utbetaling av kr 100 000 i brev datert den 3.7.18. Dette ble avslått av kjøper.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at de avdekkede feilene ikke var forventbare og at boligen var i langt dårligere stand enn fremstilt i salgsdokumentasjonen. Videre viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 19 % av kjøpesummen. Kjøper bemerket at kjøpers takst og innhentede pristilbud måtte tillegges større vekt ved vurderingen enn den takst som var innhentet av selskapets interne takstmann.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det verken forelå et kvantitativt eller kvalitativt avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjaldt gulvet i entréen, anførte selskapet at forholdet enten måtte ha vært synlig på visning, jf. avhl. § 3-10, eller oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4.

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 bemerket bl.a. at feil og ufagmessigheter ved arbeider som var opplyst utført av ufaglærte ikke utgjorde et vesentlig avvik iht. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN-2017-275, FinKN-2017-146 og FinKN-2014-323.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Hvorvidt det foreligger en mangel etter bestemmelsen, beror på en samlet helhetsvurdering hvor det både ses hen til om det foreligger et kvantitativt og et kvalitativt avvik.

Det er flere forhold som er anført som mangler. Utbedringskostnadenes størrelse er av kjøper opplyst å være kr 691 798, noe som utgjør omkring 19 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig i utgangspunktet oppfylt dersom det ses hen til alle de påberopte forholdene og de utbedringskostnader som er oppgitt av kjøper. For flere av forholdene er det imidlertid i salgsdokumentasjonen opplyst at det er gjort arbeid på den aktuelle bygningsdelen med egeninnsats, noe det må ses hen til ved vurderingen av om det kvantitative kravet er oppfylt. Selskapet har for øvrig anført at utbedringskostnadene er lavere. I henhold til nemndspraksis legges de laveste forsvarlige kostnadene til grunn. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke besitter fagkyndig kompetanse, og nemndas sammensetning innebærer følgelig at spørsmål om hvilke tekniske utbedringsmetoder som bør velges er lite egnet for avgjørelse i nemnda. Slik denne saken ligger an, finner nemnda det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Spørsmålet er deretter om avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, noe som vil bero på en helhetsvurdering hvor momenter som blant annet salgssituasjonen, feilens art og betydning samt boligens karakter og standard vil være av avgjørende betydning. For så vidt gjelder det kvalitative kravet, viser nemnda til sekretariatets avgjørelse hvor det er redegjort for at det foreligger *"flere avgjørelser fra nemnda på feil ved bygningsdeler som selger har utført egeninnsats på ikke utgjør et kvalitativt avvik"*. I den foreliggende saken gjelder dette tak, herunder takrenner, bad, kledning og veranda. Nemnda forstår det slik at verandaens bærebjelke er montert på veggen med sig som igjen er understøttet med pilarer som har sunket. Når det gjelder skade på gulvet i entreen, er nemnda enig med sekretariatet i at det er mye som taler for at skaden har oppstått i kjøpers eiertid som en følge av kjøpers bruk av eiendommen, jf. avhl. § 2-4.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Utbedringskostnadene er riktignok høye, dog lavere enn hva som er angitt av kjøper. På den andre siden er det gitt en del risikopplysninger i salgsdokumentasjonen, herunder om at det er gjort arbeid på flere av bygningsdelene ved egeninnsats. Boligens byggeår er 1964/65. Flere av bygningsdelene var fra byggeåret, og det var påregnelig at det ville påløpe utbedringskostnader relatert til disse. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).