

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-215

22.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Råteskadde vinduer – feil ved bad/sluk – TG 2 – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Bergen oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 8 mill. og overtatt av kjøper 1.8.17. Ved salget ble det opplyst at badet var pusset opp i nyere tid, men badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med en antatt restlevetid på 5-10 år. Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader på vinduer, samt feil fall og uriktig utførelse ved montering av sluk på hovedbadet, og manglende sluk under badekar. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at skadene på vinduet måtte være kjent for selger. Videre anførte kjøper at takstmannen måtte kjenne til skader på vinduer, manglende fall på bad, feil ved sluk og uriktig opplysning om sluk under badekar. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 231 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved bad og vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1984. I salgsoppgaven ble boligen beskrevet som en spennende og innholdsrik bolig som var meget pen, betydelig påkostet og jevnt oppgradert. I eierskifterapporten som ble utarbeidet før salget, var det innledningsvis opplyst at 12 punkter ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, og dette ble definert som "*vesentlige avvik*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.17 og overtatt av kjøper 1.8.17.

Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved bad og vinduene i boligen. Mangelsforholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Feil ved bad og sluk.

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Hovedbadet (til venstre) er pusset opp i nyere tid og har både dusjhjørne og boblebadekar.

...

I rapportens sammendrag fremkommer det som takstmannen mener kjøper må være oppmerksom på, som at to av badene fått TG2 grunnet alder (ikke feil eller mangler).

I eierskifterapporten som forelå ved salget, ble badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Det ble opplyst at det var "*sluk under badekar i tillegg til sluk i dusjsone*". Det fremgikk videre at "*overflater fremstår i god stand*". Takstmannen oppga "*nei*" på spørsmål om våtrommet ga preg av ufagmessig utførelse. Under punktet "*type sluk*" ble det opplyst at sluket var av "*plast*". Det ble videre opplyst at det var synlig mansjett og klemring med følgende opplysning:

Synlig klemring. Kan ikke verifisere slukmansjett ved visuell kontroll.

...

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

TG 2 pga alder.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved badet. Det hitsettes fra rapport fra takstmann F. datert 8.12.17 om badet:

Det ble ved befaring avdekket/gjort funn av membran som tilsier at denne er av type toppmontert/påstrykningsmembran påført i nyere tid. Antatt ved oppussing av bad.

Det er tydelige avvik på tilstand for bad enn det, som er beskrevet i salgsdokumenter, salgsprospekt med tilhørende tilstandsrapport.

Det er manglende lokalt fall til sluk i dusjhjørne. Bad har motfall med lavest punkt på badegulv 1 meter fra dusjhjørne under baderomsinnredning og det manglende høydeforskjell mellom terskel/laveste punkt tett membran og topp slukrist (under 25 mm). Det er ellers noe manglende fall på gulv med stedvis motfall fra badekar.

Sluk er skiftet i nyere tid og/eller det er montert ny vannlås i sluk. Utførelsen er ikke fagmessig. Stor høydeforskjell fra topp påstøp til klemring for membran i sluk.

Arbeider med oppussing av bad er ikke gjort fagmessig. Det er påkrevd å foreta utbedringer av bad.

Det må etableres fagmessig rett og nødvendig fall til sluk og rett høyde på nederste tett kant ved terskel.

Kostnadene til utbedring ble beregnet til kr 106 250 inkl. mva.

Selger har forklart at de ikke har hatt kjennskap til feil eller avvik ved badet. De hadde ikke opplevd vannsøl utover baderomsgulvet og hadde heller ikke benyttet seg av nal eller andre midler for å fjerne vann. Listen på døren hadde fungert til sitt, og at det hadde blitt liggende vann inne i dusjsonen hadde selger opplevd som normalt. Selger har videre forklart at de selv ville ha utbedret dette, dersom de hadde opplevd noe med badet som var problematisk eller avvikende.

Takstmannen som utarbeidet eierskifterapporten ved salget har forklart at han ikke lenger husket hvilken retning han foretok stikkmåltaking for vurdering av lokalt fall. Badet var bygget før TEK10 trådte i kraft, og det var da ikke krav til fall utenfor dusjsonen. Utover dette kunne han ikke kommentere hvorfor motfallet på badet ikke var kommentert, annet enn at det var "*oversett på ett vis*".

Kjøper avdekket videre at det ikke var sluk under badekaret på hovedbadet. Kjøper fremla en prisvurdering for merkostnadene manglende sluk ville medføre på kr 27 500 inkl. mva.

2. Feil ved vinduer.

I eierskifterapporten ved salget ble det under punktet "*vinduer/dører*" opplyst at det ikke var punkterte glass, og punktet ble gitt TG 1. Videre fremgikk det:

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Vinduer er skiftet ved behov og fremstår i god stand.

Altandører med 2-lags isolerglass i trekarmer og aluminiumskarmer.

Inngangsdør i trevirke med glassfelt.

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger:

Enkelte vindusruter, terrassedører skiftet ved behov gjennom årene, brukt ulike glassmestre.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved vinduene. I rapport fra takstmann F. datert 8.12.17 ble følgende beskrevet om vinduer:

Det er råteskader i vinduskarmer på glassfelt og vinduer, skader, som er skjult og malt over i nyere tid. Det er foretatt fugging stedvis i overgang glass og beslag/ karmer, dette også utført i nyere tid. Maling over skadde felt løsner nå og skader kommer frem i dagen. Ved slagregn trekker det vann inn til innside av vinduskarmer, i stue. Det lekker rundt vinduer.

Kostnaden til utbedring ble beregnet kr 93 750 inkl. mva. Kjøper har også skjønnsmessig beregnet en tilleggskostnad på kr 3 750 inkl. mva.

Selger var ikke kjent med skader på vinduene. Selger bodde i boligen med sin nå avdøde ektemann. I løpet av årene hadde punkterte glass blitt skiftet ut. Selger hadde hverken fuget eller malt vinduene.

Kjøper har i hovedsak anført at det var holdt tilbake opplysninger om feil ved bad og råteskader på vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at selger må ha merket at vann rant ut av dusjen ved daglig bruk, og takstmannen skulle uansett ha opplyst om manglende fall i eierskifterapporten. Det var også uriktig opplyst at det var sluk under badekaret. Kjøper anførte videre at vinduene skulle ha blitt beskrevet med tilstandsgrad 3, og kjøper viste til at det ikke var riktig at vinduene kunne holde flere år frem i tid. Det var også funnet sparkel på vinduene, som selger måtte ha vært kjent med.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at hverken selger eller takstmann hadde kjent til eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Avvikene som var avdekket på badet var ikke objektivt sett avvik fra det forventbare, sett hen til levetid og opplyst tilstandsgrad. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Hva gjaldt reklamasjonsspørsmålet, kom sekretariatet til at selskapet hadde mistet sin reklamasjonsinnsigelse iht. avhl. § 4-19 ved å inngå i realitetsdrøftelser, jf. FinKN-2017-502 og FinKN-2017-091. Sekretariatet kom under tvil frem til at takstmannen måtte kjenne til at hovedbadet ikke hadde tilfredsstillende fall, samt at forholdet hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var videre av den oppfatning at det var gitt en uriktig opplysning om sluk under badekaret, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for nemnda anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 på grunn av vinduenes tilstand og fallforholdene på hovedbadet samt manglende sluk.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av sakens materielle spørsmål.

Flertallet – bestående av Nygaard (leder med dobbeltstemme) og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet har kommet til at eventuelle ufullstendige eller uriktige opplysninger fra selger og/eller takstmann om fallforholdene på hovedbadet og manglende sluk, ikke har innvirket på avtalen. Det vises til at det i eierskifterapporten som var del av salgsdokumentene, fremgår at når en bygningsdel er gitt tilstandsgrad 2 har bygningsdelen:

- feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller

- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

At en bygningsdel i eierskifterapporten i foreliggende sak får tilstandsgrad 2, tilsier altså at kjøper kan ha forholdsvis lave forventninger til bygningsdelens tilstand, og det er påregnelig at det vil kunne påløpe kostnader til utbedring innen overskuelig fremtid. Hovedbadet var i eierskifterapporten gitt tilstandsgrad 2 og gjenstående levetid var angitt til 5-10 år. Sett i lys av dette, var det påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av badet i overskuelig fremtid. Flertallet kan for øvrig ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig å foreta strakstiltak på hovedbadet for utbedring av de anførte forholdene. På denne bakgrunn har flertallet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder hovedbadet.

Når det gjelder de anførte mangelfulle forholdene ved vinduene, bemerker flertallet at nemndas saksbehandling er skriftlig. Nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Da det har gått omkring ett år fra eierskifterapporten i januar 2017 ble ferdigstilt og til reklamasjonsrapporten i desember 2017 ble utarbeidet, hefter det etter flertallets syn noe uklarheter knyttet til vinduenes tilstand på tidspunktet for utarbeidelse av eierskifterapporten. Slik saken er forelagt nemnda, kan flertallet ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det forelå slike forhold ved vinduenes tilstand som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av reklamasjonsrapporten at skadene er skjult og malt over i nyere tid. Flertallet bemerker at i den grad det medfører riktighet at skadene er malt over i nyere tid, er det ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Selgers ektefelle, som nemnda forstår er den som utførte vedlikehold av boligen, døde før salget. Det avgjørende i forhold til vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler, er hvilken kunnskap gjenlevende ektefelle beviselig hadde. Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjelder vinduene.

Flertallet finner etter dette ikke grunn til å ta stilling til om det er reklamert i tide, herunder om selskapet har inngitt seg på realitetsdrøftelser uten at det er tatt forbehold om at kjøper har reklamert for sent.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Grannes – bemerker:

Når det gjelder vurderingen av hovedbadet og reklamasjonsspørsmålet tiltrer mindretallet sekretariatets vurdering i sin helhet, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-19. Mindretallet tiltrer også sekretariatets vurderinger knyttet til manglende sluk under badekaret, jf. avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).