

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-291

9.4.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – feil ved bad, garasje, varmepumpe, setningsskader – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1971 i Sandefjord ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert den 6.12.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde usikker tetning på bad og at badet var oppgradert i 2004 av fagfolk, at boligen var oppført til dels ved egeninnsats, at garasje hadde tidligere fuktskader og at det var sprekk i en flis i gang. Kjøper avdekket etter overtakelsen at varmepumpen ikke fungerte, at det var setningsskader i form av sprukne fliser, fuktskjolder på gipsplater i garasje samt fravær av membran i overgang mellom gulv og dørterskler på bad. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet, og viste i hovedsak til de risikoopplysninger som ble gitt i forkant av salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 356 250.

Saksfremstilling

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

- feil ved bad
- feil ved garasje
- feil ved varmepumpe
- setninger / sprekk i flis i gang

Eiendommen er en enebolig oppført i 1971.

Badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten, med følgende beskrivelse:

Rommet ble oppgradert i ca 2004

Det er synlig membran og klemring i sluk. Tilfredsstillende lokalt fall. Eier informerer om at det i 2014 ble skiftet sluk. Opprinnelig membran ble da åpnet / kuttet slik at sluk kunne skiftes. Ny mansjett ble skjøttet inn på opprinnelig membran ved hjelp av smøremembran over skjøter. Det har ikke vært lekkasjer eller andre skader eller men dette er ikke en anbefalt metode da tetthet er usikkert. Det anbefales generelt at dusjkabinett monteres.

I egenerklæringen opplyste selger om badet:

Byttet vannlås i sluk på bad i 1. et. Fagmessig utført.

Videre svarte selger "nei" på spørsmål om arbeidene var gjort av ufaglærte. Selger oppga:

Arbeider utført via egeninnsats ved bygging i 1970

Om garasjen, ble det opplyst følgende i tilstandsrapporten:

Ett garasjerom er oppført i 1971 i forbindelse med boligen. Tilbygget del oppført i 2007.

Mindre fuktskjolder i opprinnelig plateslått himling i opprinnelig garasje. Dette som følge av mindre lekkasjer før takomlegging. Fuktskjolder – TG 2.

Tilstandsrapporten opplyste under punktet "VVS:"

Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer, vannbåren gulvvarme og varmekabler.

Under punktet "*innvendige overflater*" fremgikk:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.

...

Normal bruksslitasje. Ingen vesentlige skader, men noe knirk i stue og sprekk i en flis i entre ved trapp – TG2.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 3 800 000 ved kjøpekontrakt datert 6.12.17. Overtakelsen fant sted den 15.1.18.

To dager etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmepumpen ikke fungerte. Kjøper skal ha blitt opplyst av fagmannen som hadde reparert varmepumpen tidligere at det hadde vært mye problemer med denne over lengre tid. Kjøper gikk gjennom feilloggen på varmepumpen, og mellom juni 2017 og januar 2018 hadde det gått i underkant av 200 alarmer.

Det ble også oppdaget setningsskader i gangen i form av sprukne fliser. Selskapet fremsatte tilbud på kr 20 000 for utbedring av disse sprekkene. Det ble også avdekket fuktskjolder på gipsplater i garasjen. Det ble videre avdekket at badet i 1. etg. ikke hadde membran i overgang mellom gulv og dørterskler.

Det ble innhentet rapport fra takstmann S. Det hitsettes fra rapporten:

Varmepumpe:

Sluttet å virke etter få dager. Ny eier engasjerte rørlegger, samme rørlegger som selger brukte. Rørlegger opplyste om at det hadde vært en del problemer med denne varmepumpen, også dårlig vannkvalitet. Har vært en del utskiftninger av deler og justeringer ved denne pumpe. Nå har kompressoren røket. Ny kompressor koster ca. kr 25000,- men anbefaler ny varmepumpe, da det har vært en del problemer med pumpen. Ny varmepumpe ca. kr 85000,-

Bad/våtrom 1.etg.

Oppdaget at det ikke er membran ved dørterskel, to Stk. dører til bad. Det er lokal fall mot sluk i dusjonen, men resten av gulvet er så og si flatt. Så lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom og ned i etasjeskille via dørterskel. Har må det monteres membran og opp-kant med membran på terskel, to stk. Gulvfliser må demonteres for å få il dette, mulig helle gulvet rygger, samt vegger, hvis resten av membran rygger under demontering. Lokal rep (ikke anbefalt eller godkjent løsning). Ca. kr 15000,- Hvis hele må skiftes, fliser på gulv og vegger. Ca. kr 150 000,-

Entre/gang 1. etg.

Oppstått setninger vedrørende gulv mot opprinnelig grunnmur. Gulvet har sunget noe og fliser på gulv har sprukket opp på flere plasser. Her må fliser på gulv demonteres, og gulvoverflate må rettes opp, før montering av nye fliser. Ca. kostnad kr 27000,-

Garasje.

Bolig med opprinnelig tilbygget garasje, med tilbygget garasje i ca. 2007. Oppstår kondensering i skille mellom garasjer i takhøyde. Sannsynlig årsak er varm luft fra kvist/loft over bolig, som kommer ut over himling på opprinnelig garasje og treffer kald luft i overgangen mot ny garasje. Utbedring kan være noe vanskelig, men mest sannsynlig må varm luft fra kvist/loft stoppes eller ventileres ut på annet hvis. Ca. kostnad kr 20000.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

I høst ble hele anlegget rensert og et rensesystem basert på magnetisme ble montert. Dessuten ble det montert ny trykktank i høst. Vi fikk opplyst at " levetiden "var ca 10 år. Den siste reparasjonen ble utført slik vi ble anbefalt. Har fått høre i ettertid at "levetiden" på slike anlegg er 10- 15 år.

Når det gjelder membran på badet, må jeg si som sant er det visste jeg ikke noe om. Han som utførte arbeidet, fikk beskjed om å gjøre alt etter gjeldende regler. Det har aldri vært noe problem med lekkasje. Vann fra dusjen renner ned i sluket Jeg synes det er leit å høre at mine opplysninger om at arbeidet er utført av et firma ikke blir trodd.

Angående sprukne fliser, er det nevnt noe i tilstandsrapporten om det. Flisene langs veggen var godt synlige, og det ble ikke gjort forsøk på å skjule dette. Kondensen på garasje taket vet jeg som sagt ikke noe om.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, og bl.a. vist til at reparatør hadde bekreftet at det hadde vært feil ved varmepumpen tidligere, og at selger også hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt i garasjen, setningsskader, og ufaglærte arbeider på badet. Kjøper var av den oppfatning at risikoopplysningene ved salget samt alder ikke kunne kobles til de avdekkede feilene.

Selskapet har avvist at selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har forklart at varmepumpen hadde fungert tilfredsstillende etter at denne ble reparert for noen år tilbake. Hva gjaldt setningsskader var det opplyst om sprekk i flis i tilstandsrapporten og det var ikke dokumentert pågående setninger. Hva gjaldt garasjen var det opplyst om tidligere fuktskader i tilstandsrapporten, i tillegg var utbedrings- og skadeårsaken uklar. Hva gjaldt badet var det gitt risikoopplysninger i tilstandsrapporten. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum sett hen til de risikoopplysningene som ble gitt i forkant av salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Hva gjaldt varmepumpen viste sekretariatet til FinKN-2018-255, og konkluderte med at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Hva gjaldt de øvrige forholdene, viste sekretariatet til at det ikke forelå konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til disse. På bakgrunn av risikoopplysningene som var gitt før salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om boligen utgjøre en mangel.

Det er etter begge bestemmelser et vilkår at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått.

Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter.

For så vidt gjelder de anførte forholdene ved varmepumpen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Hva gjelder varmepumpen legger vi til grunn at selger tidligere har opplevd problemer med denne, men at feilen ble utbedret og at selger etter dette ikke har opplevd svikt i pumpen. Vi har ikke tilstrekkelige holdepunkter for at ikke selgers forklaring rundt dette forholdet skal legges til grunn. I alle tilfeller kan det stilles spørsmål ved om forholdet er egnet til å virke inn på avtalen sett hen til at alderen på varmepumpen var så høy at man i henhold til levetidsbetraktninger må påregne vedlikehold og oppgradering. Selv om

takstmannen ikke anbefaler å reparere pumpen, men heller å foreta en total utskiftning, er feilen så vidt vi kan se at kompressoren er defekt, ikke pumpen i sin helhet.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder og har kommet til at det ikke foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om varmepumpen. Uansett kan ikke nemnda se at eventuelle ufullstendige eller uriktige opplysninger om varmepumpen har virket inn på avtalen gitt varmepumpens alder og levetidsbetraktninger. Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel på dette punktet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblematikk i garasjen ut over forholdet som er bemerkt i tilstandsrapporten, eller at selger har gitt uriktige opplysninger om garasjen. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder garasjen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved badet da det ikke er membran på gulvet ved de to baderomsdørene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Hva gjelder badet avviser selger kjennskap til feilene og holder fast ved at badet ble oppgradert av fagfolk i 2004. Vi har ikke tilstrekkelig grunnlag for at selgers forklaring ikke er korrekt. Også fagfolk kan gjøre feil, og så vidt vi leser av den fremlagte skadetakstrapporten er det tilstrekkelig fall i dusjsonen. I alle tilfeller er det gitt risikoopplysninger hva gjelder konstruksjonen av sluk/membran som selger fikk utført i 2014, som tilsier at badets tetthet er svært usikker. Kjøper måtte følgelig være forberedt på at det heftet fare for utetthet ved badet, hvilket underbygges ytterligere av at konstruksjonen er gitt TG2 i tilstandsrapporten og det anbefales å sette inn dusjkabinett.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder og har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det ikke var membran på gulvet ved baderomsdørene. Nemnda kan heller ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger om badet.

I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det opplyst at det var sprekk i en flis i entreen, og gulvene i 1. etasje var gitt TG 2. Det fremgikk for øvrig at normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år. Slik nemnda ser det, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Selv om det må legges til grunn at det er sprekker i mer enn én flis, kan ikke nemnda se at en eventuell uriktig eller ufullstendig opplysning har virket inn på avtalen. Det må legges til grunn at de keramiske flisene er fra byggeåret og det var følgelig påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av disse. Slik saken er opplyst for nemnda, kan det ikke legges til grunn som bevist at det er pågående setninger i grunnen.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Fra sekretariatets vurdering av avhl. § 3-9 andre punktum siteres:

Utbedringskostnadene utgjør i overkant av 9 % av kjøpesummen. Dette tilsier i utgangspunktet at vesentlighetskravets kvantitative element er oppfylt. Det er imidlertid gitt flere konkrete risikoopplysninger med direkte tilknytning til de avdekkede feilene som kvalitativt sett kan tilsi at utbedring er innenfor det påregnelige.

...

Det er også gitt risikoopplysning hva gjelder badet, sett hen til at tilstandsrapporten har beskrevet at tetningen er usikker og at man derfor bør sette inn dusjkabinett. Dette tilsier at konstruksjonen ikke er tett og at kjøper i alle tilfelle må påregne utbedring.

Hva gjelder garasjen bemerker vi at det er opplyst om en tidligere lekkasje. Videre forstå vi faktum dithen at deler av skaden er tilknyttet delen fra 1971, slik at utbedringsbehov i alle tilfeller ikke var upåregnelig. Hva gjelder varmepumpen er dette en bygningsdel hvor levetiden er begrenset og hvor det vil være påregnelig med utbedring/vedlikehold.

...

Avslutningsvis bemerker vi for ordens skyld at det så vidt vi kan se ut i fra sakens dokumenter, ikke er pågående setninger i boligen, i alle tilfeller har ikke kjøper lagt frem dokumentasjon til støtte for dette.

Sekretariatet viste avslutningsvis til at det var gitt flere risikoopplysninger, og konkluderte med at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda vil særlig fremheve at det for flere av bygningsdelene var påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring grunnet alder, og det kan ut fra de foreliggende opplysninger ikke legges til grunn at det er pågående setninger i grunnen. Nemnda kan ikke se at kjøper i klagen til nemnda har anført noe som gir grunn til en endret vurdering.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en 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), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).