

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-457

6.6.2019

AmTrust Europe Limited

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

5 år gammel enebolig – flere mindre forhold – synlig på visning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lenvik kommune oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill., og overtatt av kjøper den 8.9.17. Boligen ble beskrevet som en attraktiv enebolig med gjennomgående god standard. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil og avvik ved boligen, deriblant råteskader, mangelfullt fall på tak, støy fra ventilasjonsanlegg, kloakklukt, feil fall på garasjegulv, fukt i baderomspanel, samt flere mindre avvik og gjenstående arbeider. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, og viste bl.a. til at det ble lovet at flere forhold skulle utbedres av utbygger, og at forholdene måtte ha blitt oppdaget ved alminnelig bruk. Avvikene var uansett samlet sett så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det var tale om mindre forhold som heller ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at boligen ikke hadde noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 264 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

1. Fukt/råteskader og lite fall på tak på utebod
2. Støy fra ventilasjonsanlegg
3. Kloakklukt
4. Feil fall i garasje
5. Avvik ved søylefundamenter for balkong
6. Stygt utført taklister
7. Gjennomslag i maling
8. Støy fra pipebeslag
9. Fukt i baderomspanel i underetasje
10. Uferdig arbeid ved dørramme i underetasje
11. Utvendig terrengarrondering rundt boligen
12. Fukt i baderomspanel i 2. etg.

Boligen er en enebolig i Lenvik kommune oppført i 2012. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med prospekt, verditakst, og selgers egenerklæringsskjema.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Moderne og attraktiv enebolig med utleiedel i populært boligfelt.

...

Boligen er fra 2012 og har gjennomgående god standard.

I verditaksten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Det er tilfredsstillende fall fra grunnmur foruten øvre side.

...

Balansert ventilasjon i hoveddel

...

Stor altan mot vest og nord med utgang fra stue i hoveddel. Altan mot vest med utgang fra loftstue.

...

Skorstein, ett-løps, overflatebehandlet med tilknyttet ildsted for vedfyring i stue i hoveddel og i stue i utleiedel. Feieluke i stue i utleiedel.

...

Utleiedel:

Bad innredet med klosett, servant med skap og dusjhjørne med glassdører. Vaskerom innredet med skyllekar og har uttak for vaskemaskin. 200 l vv - bereder

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår, og det ble bl.a. bemerket:

Huset er oppført etter TEK 10 regler av (firma C). De har oppført flere hus i samme område.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.17, og overtatt av kjøper 8.9.17.

Ifølge kjøper bemerket de noen avvik på visning, og fikk bekreftet fra selger at dette var noe utbygger ville utbedre. Dette ble imidlertid senere bestridt av selger. Etter overtakelsen tok kjøper kontakt med utbygger, og fikk tilbakemelding om at de ikke ville ta ansvar for avvik ved boligen, og at det var avtalt med selger at det ikke var mulighet for å fremme nye krav mot utbygger.

Kjøper reklamerte til selskapet den 22.11.17 over fukt/råteskader og lite fall på tak på utebod, støy fra ventilasjonsanlegg, kloakklukt, feil fall i garasje, avvik ved søylefundamenter for balkong, stygt utførte taklister, gjennomslag i maling, støy fra pipebeslag, fukt i baderomspanel i underetasje, uferdig arbeid ved dørramme i underetasje, feil med utvendig terrengarronding rundt boligen og fukt i baderomspanel 2. etg.

Kjøper engasjerte deretter takseringsfirmaet T. som besiktiget forholdene og utarbeidet rapport datert 2.1.18. De ulike punktene siteres punktvis nedenfor.

1. Fukt/råteskader og lite fall på tak på utebod – utbedringskostnad kr 39 500:

Ett lag tekking med takpapp Icopal Toppsafe eller Isola Mestertek kan legges med min fall 1,5 grader. Taket må ombygges med mer fall for å unngå att skade skal oppstå. Fukt og begynnende råteskade registrert innvendig i underkant tak ved raft.

2. Støy fra ventilasjonsanlegg – utbedringskostnad kr 10 375:

Ved befaring ble det registrert en del støy i 2-etg ved test av kjøkkenvifte på trinn 2-og 3. Støen skal ikke overstige 32 dB. Støymåling er ikke foretatt. Anlegges må kontrolleres og justeres av ventilasjonsentreprenør.

3. Kloakklukt – utbedringskostnad kr 9 000:

Kloakklukt registrert ved befaringen. Utbedres ved å sette vakumventil på lufting på kaltloft. I forbindelse med dette må det etableres inspeksjonsluke til kaltloft.

4. Feil fall i garasje – utbedringskostnad kr 10 500:

Det ble registrert at gulvet var støpt i vater uten fall ut til portåpningen. Ved små ujevnheter i form av helning innover i garasjen vil vannet renne inn i garasjen. For å redusere dette problemet kan betongdekket utenfor garasjeporten meisles skrått med fall slik at regnvann som treffer garasjeporten renner ned og ut på skråkanten.

5. Avvik ved søylefundamenter for balkong – utbedringskostnader kr 13 750:

Det ble registrert at det manglet et søylefundament for balkong til 1. etg. Tresøyle sto rett på bakken. Det må etableres ett fundament for denne søylen. Søylen står på enden av balkongen.

6. Stygt utført taklister – utbedringskostnader kr 16 500:

Utført arbeide med taklister er stygt og ufagmessig utført med til des store glipper mellom takplater og i hjørner.

7. Gjennomslag i maling – utbedringskostnader kr 16 500:

Ved befaringen ble det registrert stygge gjennomslag i malingen fra kvist i karmene på dørene. Årsaken til dette er at treverket ikke er behandlet med kvistlakk eller sperregrunn over kvistene til forsegling av kvist.

8. Støy fra pipebeslag – utbedringskostnader kr 5 000:

Beslaget er for stort. Dette er i følge blikkenslageren årsaken til støy fra beslaget. Støyen kan fjernes ved at det legges isolasjon mellom beslag og pipeelement.

9. Fukt i baderomspanel i underetasje – utbedringskostnad kr 57 500:

Ved befaringen ble det påvist oppsvelling i veggplate i dusjonen. Det ble også foretatt fuktsøk i området og registrert utslag på fukt i/bak platen. Skaden kan utbedres ved å skifte plater i dusjonen.

10. Uferdig arbeid ved dørramme i underetasje – utbedringskostnad kr 11 125:

Ved befaringen ble det påvist uferdig utført pussarbeide på dørsmyg. Arbeidet på utvendig smyg må ferdigstilles.

11. Utvendig terrengarrondering rundt boligen – utbedringskostnad kr 17 875:

Det må foretas nødvendig terrengarrondering på oversiden av boligen og garasjen for å lede overflatevann bort fra bygningene.

12. Fukt i baderomspanel i 2. etg. – utbedringskostnad kr 56 625:

Det ble registrert utslag på fukt bak baderomsplate ved gulv i dusjonen i 2. etg. Årsaken til dette skyldes inntrengning av vann inn i plateskjøten fordi den ikke er tilstrekkelig forseglet med godkjent fugemasse under montasje av baderomsplatene.

Til sammen utgjorde utbedringskostnadene kr 264 250.

Kjøper viste til e-post fra utbygger datert 5.9.18 hvor det blant annet fremgikk:

De spm som var uavklart er utført av oss og vi hadde ingen flere reklamasjoner fra selger. Ny kjøper må gå til selger eller forsikringsselskapet vedr evt spørsmål eller reklamasjoner.

Selger har via selskapet forklart at kjøper var på tre visninger. Videre har selger opplyst at boligen en periode har vært utleid, hvor leietakeren flyttet ut mars 2016. Selger har selv bodd lite i boligen, men har vært der av og til da han har en datter i nærområdet. Selger har heller ikke gitt lovnader om utbedring i forkant av salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger opplyste at avvik ved boden var noe utbygger ville utbedre, og det ble ikke gitt opplysninger om at det tidligere hadde blitt avtalt med utbygger at det ikke ville være aktuelt å fremme nye krav mot utbygger. De øvrige avvikene måtte ha vært kjent for selger, og de utgjorde samlet sett uansett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 264 250 inkl. mva. i tillegg til forsinkelsesrente fra 27.3.18, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og vist til at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger har bestridt at det ble gitt lovnader om utbedring av utbygger. De anførte avvikene var for øvrig ukjent for selger. Selskapet viste til at flere av forholdene ikke var avtalemessige avvik, bl.a. ettersom det var forhold som var synlige på visning, kun var av estetisk betydning, eller var opplyst ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Ved vurderingen etter avhl. 3-7, viste sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 kom sekretariatet til at relevante kostnader utgjorde til sammen ca. 4,5 % av kjøpesummen. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel etter bestemmelsen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering og konklusjon om at det ikke er sannsynliggjort en eller flere mangler på dette punktet.

Derimot har nemnda vært mer i tvil når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om den konkrete vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen har sekretariatet vist til følgende:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre alle forholdene ca. 5,8 % av boligens kjøpesum. Imidlertid har kjøper opplyst at de var klar over avvik ved baderomsplatene i underetasjen i forkant av salget, slik at dette ikke er å regne som et avvik fra avtalen. Dersom dette forholdet trekkes ut, utgjør kostnaden ved utbedring av øvrige forhold ca. 4,5 % av boligens kjøpesum. Dette er i utgangspunktet under den kvantitative terskelen som er fastsatt av Høyesterett. Nemnda har imidlertid uttalt at den kvantitative terskelen kan ligge lavere for nyere boliger eller bygningsdeler, se FinKN-2018-318 og FinKN-2014-447.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utgangspunkt om at terskelen på 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett har oppstilt kan ligge lavere for nyere boliger. I dette tilfellet er boligen imidlertid ca. fem år gammel på kjøpstidspunktet, og var med andre ord ikke helt ny. Dette trekker i retning av at terskelen ikke kan senkes altfor mye under det nivå som Høyesterett har vist til.

I tillegg mener nemnda mye kan tale for at utbedringskostnadene også er noe lavere enn de 4,5 % som sekretariatet har lagt til grunn. Det er eksempelvis ikke fremlagt noen dokumentasjon på utbedringskostnadene til støy fra ventilasjonsanlegg. Nemnda mener selskapets oppstilling og anslag i brev til nemnda av 9.4.19 om utbedringskostnader på ca. 3 % er relativt treffende.

Fuktproblematikken for panelet på de to baderommene er etter nemndas syn det dominerende mangelsforholdet, men etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at utbedringskostnadene er så lave at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å gå nærmere inn på det kvalitative elementet. Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at kjøpers forventning under vesentlighetsvurderingen til en viss grad må ses i lys av at enkelte av de anførte forholdene var synlige på visningen. Nemndas konklusjon er uansett at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).