

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-536

28.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere fuktskader – bad, terrasse og drenering – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1986 i Aurskog Høland kommune som ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. i 2017. Selger opplyste ved salget at badet hadde blitt pusset opp i hennes eiertid, samt at det hadde vært problemer med fukt i garasjen både via yttervegg og tak som var utbedret. Kjøper oppdaget ca. 1 måned etter overtakelsen vond lukt på badet i hovedetasjen. Noe tid etterpå oppdaget kjøper også at det var fuktproblemer i garasjen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 384 375 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Feil ved bad
- Feil ved membran på veranda

Boligen er en enebolig oppført i 1986.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*innholdsrik*". Boligen inneholdt blant annet ett bad i hver etasje samt en veranda over en integrert garasje. Badene ble beskrevet som "*nyere oppusset*" med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet i hovedetasjen hadde malt miljøtapet på veggene. Under pkt. "*Større utvendige moderniseringsarbeider*", ble det opplyst at det var støpt nytt gulv og lagt shingel under terrassebord på verandaen over garasjen. Prisantydning var kr 3,5 mill. Fra pkt. "*Større innvendige moderniseringsarbeider*" hitsettes:

Membran, støping, flislegging, montering av armatur og toalett.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2011. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved bad/våtrom, med følgende tilleggsopplysning:

Svertesopp i vinduskarm samt sprekk i fliser på vaskerom ved innflytting. Er utbedret. Liten lekkasje/drypper fra innløp varmtvannstank.

Selger svarte også "*ja*" på spørsmål om det var blitt utført arbeid på bad/våtrom i løpet av de 10 siste årene og krysset av "*ja*" på spørsmål om arbeidet var blitt utført "*av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*". På spørsmål om hva som var blitt gjort, opplyste selger følgende:

Membran, støping, montering av armatur og toalett, ikke montert nytt avløp fra sluk. Uført av faglært, ikke egetfirma. Maling utført av familie samt egeninnsats. Utført i 2012.

På spørsmål om kjennskap til fukt i underetasjen, svarte selger "ja" med følgende tilleggsopplysning:

Vann fra tak i garasje, fuktmerker på vegg. Er utbedret ved at verandagulv over garasje har ny støp samt takshingel under terrassebord. Yttervegg er også utbedret med ny støp, primer og maling.

Sistnevnte arbeid var blitt utført både *"av faglærte og ufaglærte/ egeninnsats/ dugnad/ vennetjeneste"* og selger oppga firmanavn A. Under spørsmål knyttet til utettheter i garasje, opplyste selger at arbeidet med nytt gulv på verandaen var blitt utført i 2014 av faglært uten eget firma samtidig som selger krysset av "ja" på spørsmål om arbeidet var blitt gjort både av *"faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste"*.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det ble opplyst at store deler av boligen var blitt pusset opp og utbedret siden 2011. Dette inkluderte blant annet taktekkingen over garasjen og oppusning av badene. I tillegg fremkom følgende opplysning:

NB: Sluk, avløp og vannrør ble ikke byttet på bad.

Under tilstandsrapportens pkt. *"Standard"* ble det opplyst at badene var nyere oppusset med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Under pkt. *"Arealer"*, fremkom det at verandaen hadde et areal på ca. 30 kvm. Både verandaen og badene fikk tilstandsgrad 1. Om badet i hovedetasjen, ble det opplyst at sluket var fra byggeår og at det manglet klemring samt ukjent type membran både på gulv og vegger. Våtrom med eldre sluk burde holdes under jevnlig observasjon med tanke på fukt og jevnlig rengjøring av sluk kunne bidra til mindre risiko for vannskader. Under pkt. *"Overflater på innvendige himlinger"*, ble det opplyst at det var ubehandlede lecaplank i garasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert den 5.10.17, og overtatt av kjøper den 30.10.17.

Kjøper oppdaget at det luktet fra badet i hovedetasjen, og reklamerte til selskapet den 16.11.17.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann B. datert 5.1.18. Det fremgikk at det oppsto en sterk lukt på badet når dette ble benyttet. Årsaken var utett våtrom sannsynligvis grunnet manglende/sviktende membran. Trolig var det fukt i bakenforliggende konstruksjoner og arbeidet som var blitt gjort på badet var ikke håndverksmessig utført. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 312 500 inkl. mva. I epost den 17.12.18 opplyste takstmann B. at kostnadene var knyttet til en rehabilitering av badet.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann V. datert 27.2.18. Det ble bemerket at det kun var overflatene på badet som var blitt pusset opp og at flisarbeidet var ufagmessig utført. Årsaken til lukten på badet var fukt i det opprinnelige betonggulvet som ble oppfuktet ved bruk da det manglet fuktsikring mellom sluk og klemring. Fukt som ble stengt inne i den gamle konstruksjonen avga lukt ved f.eks. bruk av varmekabler. Det ble ikke registrert fuktskader verken på badet eller underliggende konstruksjon. Takstmann V. estimerte at en oppbygging av badet til vesentlig samme stand ville koste kr 140 063 inkl. mva.

Den 16.8.18 reklamerte kjøper over at det rant vann fra taket i garasjen når det regnet.

Kjøper innhentet en skaderapport som gjaldt garasjen fra takstmann S. datert 29.8.18. Årsaken til vanninntrengingen var at det var brukt for lange skruer på terrassebordene. Disse hadde gått gjennom lektene og perforert papptekkingen. Det ble også oppdaget at grunnmurspappen ikke hadde tilstrekkelig overlapp på utvendig hjørne slik at vann trengte inn. Utbedringskostnadene ble

estimert til kr 71 875 inkl. mva., som inkluderte ny papptekking med nye lekter og gulv samt lokal utbedring av grunnmurspapp og en delvis maling av garasjen innvendig.

I brev til sekretariatet den 28.1.18 opplyste selskapet at verken selger, takstmann eller megler hadde kjent noen lukt på badet. Selger hadde også opplyst at badet i hovedetasjen hadde blitt brukt lite.

Kjøper har anført mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om lukten på badet og at selgers takstmann hadde unnlatt å opplyse om risikoen forbundet med opprinnelig sluk, jf. avhl. § 3-7. Selgers opplysning om at lekkasjeproblematikken i garasjen var utbedret, var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte videre at det var kostnadene i kjøpers takstrapport som måtte legges til grunn. Disse var på 11,64 % av kjøpesummen. Selskapets kostnader var på 6,42 % hvilket også var tilstrekkelig til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Selskapet anførte at det ikke var holdepunkter for at selger kjente til lukt på badet, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt selgers takstmann, viste selskapet til at det ble gitt flere negative opplysninger om sluket. Selger hadde heller ikke hatt kjennskap til lekkasje inn i garasjen, jf. avhl. § 3-8. Selskapet anførte videre at det verken forelå et kvantitativt eller kvalitativt avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet luktproblematikk på badet samt at selgers takstmann i tilstandsrapporten ikke i tilstrekkelig grad hadde opplyst om risikoen forbundet med sluket. Selger har opplyst at badet som det er fremsatt reklamasjon om luktproblematikk for, var lite i bruk i hennes eiertid. Nemnda forstår det slik at lukten oppstår når badet er i bruk. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at verken takstmannen eller megleren hadde kjent lukt på henholdsvis befaringen og visningen. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig. Ut fra de foreliggende opplysningene, samt under henvisning til at opplevelsen av lukt er subjektivt, kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget på dette punktet.

Når det gjelder takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten om sluket på badet, siteres fra sekretariatets vurdering:

Det er riktig som vist til at nemnda i FinKN-2018-320 kom til at takstmannen ikke hadde gitt tilstrekkelige opplysninger om sluket da det ikke ble opplyst at membranen ikke var klemt med klemring. Etter det sekretariatet kan se, er det ikke tilfellet i den foreliggende saken, hvor det opplyses om sluk fra byggeår uten klemring og ukjent type membran. Det ble også opplyst om at våtrom med eldre sluk burde holdes under jevnlig observasjon med tanke på fukt og jevnlig rengjøring av sluk kunne bidra til mindre risiko for vannskader. Sekretariatet kan under tvil være enig i at takstmannen kanskje tydeligere burde ha opplyst om at et gammelt sluk er en risikokonstruksjon, men på den andre siden ble det opplyst om faren for fukt- og vannskader, som er mulige følger av å benytte et gammelt sluk. Sekretariatet kan derfor ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Nemnda er i hovedtrekk enig med sekretariatet i det som her fremholdes. Slik nemnda ser det, skiller denne saken seg fra tidligere nemndsavgjørelser da det er gitt flere risikopplysninger om sluket. Det er opplyst at sluket er fra byggeåret og uten klemring, at sluket bør holdes under

jevnlig observasjon med tanke på fukt, og at jevnlig rengjøring av sluk bidrar til mindre risiko for vannskader. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har i klagen til nemnda også anført at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om at arbeidene på badet er utført av ufaglærte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda bemerker at det fremgår av selgers egenerklæring at "*membran, støping, flislegging, montering av armatur og toalett, ikke montert nytt avløp fra sluk*" er utført av faglært, "*ikke egetfirma*". Kjøper hadde følgelig en forventning om at disse arbeidene var utført av faglærte. Selv om det legges til grunn at selger eventuelt har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om faglært arbeid på badet, kan ikke nemnda se at de uriktige eller ufullstendige opplysninger har virket inn på kjøpsavtalen sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt om badets tilstand. Det foreligger etter nemndas skjønn ingen en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om kjøper har gitt en uriktig opplysning om utbedring av lekkasjen i garasjen, jf. avhl. § 3-8, kan ikke nemnda se at slik er tilfelle. Det vises til at kjøper overtok eiendommen i oktober 2017 og at reklamasjonen ble fremsatt i august 2018. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke holdepunkter for at lekkasjen som kjøper avdekket hadde foregått over lengre tid.

Det er også anført at kjøper har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om at utbedring av garasjen er utført av faglærte. Nemnda bemerker at det fremgår av selgers egenerklæring at det er "*støpt nytt gulv og lagt shingel under terrassebord på veranda over garasje*". Dette arbeidet er opplyst å være utført i 2014 av faglært uten eget firma. Det er også opplyst om at det på garasjetaket er utført arbeid av "*ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*". Ut fra de foreliggende opplysningene må det legges til grunn at faglærte hadde støpt nytt gulv og lagt shingel under terrassebordene, men det var ikke opplyst at terrassebordene var lagt av faglærte. Nemnda forstår skaderapporten som er fremlagt av kjøper slik at skadeforløpet skyldes at papptekkingen på garasjetaket er perforert da det er brukt for lange skruer, samt at det har vært vanninntrenging i hjørnet bak grunnmurspappen. Slik nemnda ser det, må det følgelig legges til grunn at skadeårsaken er knyttet til de arbeidene som er utført av ufaglærte. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om faglært arbeid på garasjetaket. Det da ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Nemnda tar så stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering på dette punktet siteres:

Når det gjelder den kvalitative vurderingen i forhold til badet, må det etter sekretariatets vurdering legges vekt på at det ble opplyst i salgsdokumentasjonen at badet kun var blitt pusset opp. Oppussingen ble riktignok gjort av fagfolk, men det ble gitt opplysning at sluket ikke var skiftet, at det var membran av ukjent type, og at det var fare for fukt og lekkasjer ettersom det gamle sluket fortsatt var i behold. Sekretariatet viser i den sammenheng til FinKN-2014-200 og FinKN-2017-297 hvor nemnda, selv om det kvantitative elementet var oppfylt, la vekt på det ikke var snakk om nye bad samt at det var gitt risikoopplysninger.

Når det gjelder verandaen, er sekretariatet enige med kjøper i at det ikke var påregnelig med lekkasjer gjennom et nylig lagt dekke utført av fagfolk. Kostnadene er av kjøper dokumentert å utgjøre kr 71 875 hvilket er 2,18 % av kjøpesummen. Dersom selskapet er av den oppfatning at forhold knyttet til verandaen kan utbedres på en billigere måte, må selskapet dokumentere dette. Nevnte prosentsats er imidlertid lavere enn det som tidligere er blitt godtatt av nemnda som en vesentlig mangel. Sekretariatet viser i den sammenheng til at 2 % ikke var tilstrekkelig i FinKN-2016-112 og heller ikke 2,27 % i FinKN-2015-257. 2,7 % var tilstrekkelig i FinKN-2014-447, men boligen var kun ett år gammel på salgstidspunktet og ble markedsført med høy standard.

Etter en totalvurdering, er sekretariatet enige med selskapet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og er enig i at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det foreligger da etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

*Et **mindretall** i nemnda, Klefstad og Hafnor, har følgende særmerknad:*

Mindretallet vil bemerke at det under tvil har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder vurderingen av om takstmannens opplysninger tilknyttet sluket er tilstrekkelige, men tiltrer konklusjonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).