

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-795

4.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – kjøkkeninnredning – spørsmål om nødvendige utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Oslo oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 9,6 mill., og overtatt av kjøper den 29.11.15. Ved salget ble det opplyst at det tidligere hadde vært lekkasjer fra taket, men at det ble lagt ny takpapp i 2014. I forbindelse med at kjøper fjernet en hylle på kjøkkenet ble det avdekket mugg på veggen, samt sopp og råte ved kjøkkeninnredningen. Kjøper reklamerte til selskapet den 11.12.15, men dekket kostnadene ved utbedring selv. Kjøper avdekket på nytt lekkasje fra taket i romjulen 2017, og reklamerte igjen den 3.1.18. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket feil ved boligens takteking, og at arbeidene utført i selgers eiertid var mangelfulle. Kjøper fremsatte krav om prisavslag, og anførte bl.a. at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og anførte bl.a. at det ikke var dokumentert at kostnader til utskifting av kjøkkenet hadde vært nødvendige. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på totalt kr 498 082.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1966.

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

Av senere påkostninger kan det blant annet trekkes frem (...) ny takpapp i 2014 (...).

(...)

Stort, separat og innholdsrikt kjøkken med plass til spisebord og rikelig med kjøkkeninnredning.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Bebyggelsen har gjennomgått noen oppgraderinger og reparasjonsarbeid. Taket er lagt om, og deler av vegger mot nord er rehabilitert og reparert etter lekkasje fra taket. Vegger i kjøkken og spisestue, samt gulv er bygget ny etter samme skade.

(...)

Flatt, antatt oppforet tretak. Membrantekket/papptekket, (ikke besiktiget). Ny tekking i -14

(...)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrinedører. Laminat benkeplate med stålbeslag og kum.

Mulighet for hvitevarer med gassbluss koketopp, komfyr med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøleskap/ fryser, samt opplegg oppvaskmaskin og kaffemaskin. Fliser mellom benk og overskap

I egenerklæringsskjemaet fremgikk følgende:

Etter lekkasje i 2014 ble det gjort følgende saneringsarbeid:

Ny takpapp

Yttervegg på baksiden av boligen er revet, det er montert ny isolasjon og vindtetting på veggen. Det er gjort utbedringer av råteskader under kjøkken og soveromsgolv. Det er gravet opp ved siden av nedgangstrapp til underetasjen.

Ny vegg mellom spisetstue og kjøkken er montert. Det er revd ned veggplater på yttervegg og montert ny isolasjon og plater på yttervegg. Det er revet himling og isolasjon på kjøkken og montert ny isolasjon og himling.

I etasje 2 er det revet himlinger og isolasjon i gang, bad og soverom som grenser til baderom. Ny isolasjon og ny himling.

På soverom ble yttervegg og vegg mot bad revet ned, og ny isolasjon og plater montert.

Under arbeidet med takpapp hadde varmekablene blitt demontert og ikke satt på plass igjen. Dette førte til ny lekkasje i januar/februar 2015. Utbedringer for dette ble gjort av forsikringsselskapet under mars-juni 2015.

Veggen mellom spisesute ble byttet ut. EN del av golvet på kjøkkenet er byttet. Nytt golv i spisetue. Nøyaktig hva som er gjort antar jeg fremgår av skadetakst.

(...)

Papp har vært utett og medført lekkasjer i deler av huset. Papp over hele huset er byttet 2014. Papp til garasjen er ikke blitt byttet. Her har det også vært utett. Taknedløp er montert.

Arbeidene var opplyst utført av et navngitt firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.11.15 og overtatt av kjøper den 29.11.15.

I forbindelse med at kjøper fjernet en hjørnehylle mellom overskapene på kjøkkeninnredningen og kjøkkenveggen, avdekket kjøper mugg på veggen bak, samt mugg, sopp og råte på overskapene på kjøkkeninnredningen på samme vegg. Resten av kjøkkeninnredningen ble fjernet, og det ble da avdekket mugg på veggen i tillegg til mugg, sopp og råte bak underskapene på kjøkkeninnredningen. Kjøper reklamerte til selskapet den 11.12.15.

Hverken selgers skadeforsikringsselskap eller selskapet som hadde utført innvendige utbedringsarbeider i 2015 dekket kostnadene ved utbedringen. Kjøper måtte derfor utbedre forholdet selv, på enklest mulig måte. Kjøper hadde ikke økonomisk mulighet til å erstatte den ødelagte kjøkkeninnredningen, og valgte en enkel løsning fra IKEA etter at veggen var sanert.

Kjøper avdekket lekkasje på nytt i romjulen 2017. Det ble sendt ny reklamasjon til selskapet den 3.1.18.

Takstfirma B. ble engasjert til å undersøke taket og utarbeidet rapport datert 9.6.18:

Ved undersøkelse av sveiseskjøter, kunne man se at disse ikke var godt nok varmet opp, ved legging av takbelegget. Særlig i det aktuelle området ved lavbrekk, var det skjøter med 3. lag, med luftlomme i skjøten.

Monteringsanvisninger fra leverandører, samt preakseptert løsning fra Byggforsk 544.203, sier at asfalt skal flyte ut i skjøten, som en bekreftelse på at man har fått varmet opp belegget tilstrekkelig, og at skjøten har smeltet helt sammen. Dette var ikke gjort her.

Ved mye nedbør på vinterstid, kan det ha dannet seg is og snø som demmer opp vann på takflaten. Dette vil kunne renne ned gjennom sveiser som ikke er vanntette.

(...)

Med tanke på kvaliteten på legging/sveising av takbelegget, må undertegnede anbefale å legge om dette. Det bør også etableres nødoverløp på gesims på begge takflatene. Ved omlegging av takbelegget, bør man vurdere utskifting av takhetter, men kostnader er ikke medtatt her.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 225 000.

Takstfirma B. utarbeidet også et notat datert 11.6.18. Det hitsettes fra notatet:

Undertegnede har blitt gjort oppmerksom på at følgeskader i kjøkkenvegg ikke er dekningsmessig under kjøpers villaforsikring.

Det ble registrert svelling på begge sider av vegg. Denne må åpnes for å avdekke omfang av skaden.

Arbeidene estimeres til kr 15- 20 000 eks.mva

Kjøper fremla i tillegg en rekke fakturaer for utbedringsarbeider på til sammen kr 41 890.

Det ble også fremlagt pristilbud for nytt kjøkken datert 4.7.18 på kr 209 317.

Arkitekt T. har redegjort for skadene på kjøkkeninnredningen i e-post datert 20.9.18:

Jeg er arkitekt så jeg har ikke spesiell kompetanse med dette. Men etter min personlige mening så var kjøkkeninnredningen mot spisestuen så skadet at den ikke lot seg reparere.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var gitt en uriktig opplysning om at taklekkasjen var utbedret. Videre var lovens vesentlighetsvilkår oppfylt, tatt i betraktning utbedringskostnadenes størrelse og opplysningene ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 498 082, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente regnet fra påkrav den 18.7.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ikke var dokumentert at det hadde vært nødvendig å skifte ut kjøkkeninnredningen. Utbedringskostnadene på kr 225 000 utgjorde dermed kun 2,34 % av boligens kjøpesum, og var ikke tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin uttalelse har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum med følgende begrunnelse:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre skadene kr 496 207. Dette utgjør ca. 5,1 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt.

Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Selskapet har anført at det ikke er dokumentert at det var nødvendig å skifte ut kjøkkeninnredningen. Sekretariatet er enige i at det hadde vært en fordel dersom kjøper hadde dokumentert de skadene som fantes på kjøkkenskapene. Arkitekten som kjøper har fremlagt uttalelse fra, skriver selv at han ikke har kompetanse på området. Vi kan derfor ikke tillegge denne uttalelsen særlig vekt.

Vi fester imidlertid lit til kjøpers forklaring om at det ikke var mulig å reparere eller bruke de samme kjøkkenskapene om igjen. Det har formodningen mot seg at kjøper skulle ha en interesse av å rive kjøkkenet for deretter å montere opp et rimeligere kjøkken uten overskap. Kjøper gjorde dette på et tidspunkt da hun antok at hun selv måtte bære kostnaden og sekretariatet anser det som lite sannsynlig at hun skulle pådra seg slike kostnader for å oppnå et kjøkken som etter vår forståelse var mindre fordelaktig for henne.

På denne bakgrunn har vi, under noe tvil, kommet frem til at skadene på kjøkkenskapene er tilstrekkelig sannsynliggjort.

Det var upåregnelig for kjøper å måtte foreta omfattende arbeider på taket etter så kort tid. Taket var kun ett år gammelt ved salget, og arbeidene som nå må utføres har ingenting med forventet vedlikehold å gjøre. Det er dokumentert at skaden skyldes at håndverkere har gjort feil da undertaket ble lagt.

Også nemnda har funnet vesentlighetsvurderingen vanskelig. Ut fra dokumentene i saken er det særlig spørsmålet om nødvendigheten av å skifte ut kjøkkeninnredningen og kostnadene forbundet med dette som byr på tvil. Etter en konkret og samlet vurdering har nemnda likevel, under tvil, funnet å kunne tiltre sekretariatets vurdering og konklusjon. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har i sin uttalelse utmålt et prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 391 548 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet 17.8.18. Standardhevingsfradraget for kjøkkeninnredning er skjønnsmessig satt til 50 %. Nemnda tiltrer sekretariatets vurdering og konklusjon også for så vidt gjelder prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

