

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-891

15.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – feil ved bad, lekkasje og tak – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Lindesnes kommune oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill. og overtatt av kjøper den 31.10.17. Kjøper oppdaget bl.a. sprekk i flis på bad, motfall til sluk i dusj, feil ved tak, og lekkasje ved vindu. Kjøper fremsatte krav mot selskapet, og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til forholdene, og at det ikke forelå avvik fra avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 506 030, krav om erstatning kr 49 506, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

1. Sprekker i fliser på baderom 1. etg.
2. Motfall til sluk i dusj på baderom i 2. etg.
3. Manglende stige-trinn på tak
4. Mangler ved sløysrenner/vinkelrenner
5. Lekkasje ved vindu

Boligen er en enebolig i Lindesnes kommune oppført i 2005.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 500 000 ved kjøpekontrakt datert 22.9.17, og overtatt av kjøper den 31.10.17.

I forbindelse med overtakelsen gjorde kjøper følgende påtegning i overtakelsesprotokollen:

- Feil på bad i 2 etg.
- Feil på bad i 1 etg
- Vannlekkasje i utstikk/tak utforbi bi inngangsdør
- Stige-trinn mangler til og rundt 2 piper på tak
- (ny takst/tilstandsrapport vil komme)

Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 506 030 inkl. mva. av kjøper, på bakgrunn av innhentet pristilbud og faktura.

I det følgende omhandles de anførte mangelsforholdene hver for seg.

Selskapet engasjerte takstfirma N. som utarbeidet rapport datert 22.1.18:

1. Sprekker i fliser på badet i 1. etg.

I salgsoppgaven fremgikk:

Takstmannen har pekt på følgende forhold som antas å ha størst interesse for en kjøper:

(...) på badet i 1. etg er det skade på slukmansjett, det er sprekker i fuger mellom flisene ved den innbygde sisternen på badet i 1. etg.

(...)

Det er ikke drensspalte i tilknytning til innbygd sisternen på toalettrom og bad.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om:

I sluken er det synlig membran. Slukmansjetten er ikke kuttet ved klemringen og det er utettheter(rift) i slukmansjetten over klemringen.

Gulvet har jevnt fall på 4 mm fra flis ved dør til toppen av slukrista. Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk.

Det er ikke etablert spalte under den innebygde sisterna. Slik spalte monteres for at eventuelt lekkasjevann i tilknytning til sisternen skal synliggjøres i rommet.

Badet er ventilert med vifte i veggen men det mangler spalte for tilførsel av ny luft i tilknytning til døra.

Det er sprekker i fuge mellom flisene i overgangen mellom gulv og innebygd sisternen.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt.

Tilstandsgrad 2 gjelder sprekker i fuger ved sisternen, fall til sluk og utførelse av membran i sluk.

Selger hadde opplyst i egenerklæringsskjemaet at hun ikke var kjent med feil tilknyttet våtrommene. Hun var heller ikke kjent med at det var utført arbeider på våtrom.

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport datert 14.11.17 fra takstfirma J.:

Det er registrert sprekker i flere gulvfliser i dusjen samt i flere veggfliser på vegg mot trapp. Flisene er i våtsonen til dusjen. I tillegg ser det ut for at det er gjort forsøk på å reparere disse med ny fugemasse.

Det er videre sprekker i veggfliser flere steder utenfor dusjen, blant annet på samme vegg som går mellom dusjvegg og dør til bad, vegg mot vindu og vegg med baderomsinnredning.

Detaljer på flisearbeidet bærer også preg av å være noe ufagmessig utført.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 201 606.

Selskapet engasjerte takstfirma N. som utarbeidet rapport datert 22.1.18:

Årsaken til sprukne fliser nederst på skilievegg mot trappegang (i og utenfor dusjnisen) er trolig vanninntrengning via utett membran. Dette har ført til opptukting og svelling/utvidelse av treverket i veggen, som igjen har ført til oppsprekking av flisene.

Dette forhold alene medfører behov for totalrenovering av baderommet, mens andre forhold kunne vært utbedret ved enklere tiltak.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 193 750 inkl. mva.

2. Motfall til sluk i dusj på badet i 2. etg.

I salgsoppgaven fremgikk:

Takstmannen har pekt på følgende forhold som antas å ha størst interesse for en kjøper: Svak fall mot sluk, mangler luftespalte i dør, (...).

I tilstandsrapporten ble det opplyst om:

Det er synlig membran i sluken i dusjen. Øvrige detaljer rundt utførelse av membran og eventuell sluk under badekar er ikke kjent.

Det er løse fuger mellom flisene ved lysbrytere.

Gulvet har jevnt svakt fall på 8 mm fra flis ved døra til flis like utenfor dusjhjørnet. Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk.

Det er ikke etablert spalte under den innebygde sisterna. Slik spalte monteres for at eventuelt lekkasjevann i tilknytning til sisterne skal synliggjøres i rommet.

Rommet er ikke ventilert ut over muligheten for å lufte ved bruk av takvindu.

Det er kvitgjennomslag i malingen i himlingen.

Ingen unormal funn ved søk etter fukt.

Tilstandsgrad 2 gjelder mangelfull ventilasjon, svakt fall til sluk, samt sprekker i fuger mellom flisene ved lysbryteren.

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport datert 14.11.17 fra takstfirma J.:

Det er betydelig motfall til sluk i dusjen, ikke svakt fall til sluk som beskrevet i konklusjonen på tilstandsrapporten som er utarbeidet i forbindelse med salget. Side 9 er forholdet beskrevet som "det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk".

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 55 705.

Selskapet engasjerte takstfirma N. som utarbeidet rapport datert 22.1.18:

Fliselagt på gulv og vegger. Innredet med dusjvegger, vegghengt klosett, servantinnredning og frittstående badekar. Varmekabler i gulv. Det legges til grunn at badet er fra byggeår, dvs. 2005.

Ved befaringen ble det registrert følgende:

- Sluk under badekar som ivaretar drenering av eventuelt lekkasjevann utenfor dusjnisen
- Eget sluk i dusjnisen, men bakfall på gulv fra sluk mot dusjramme.
- Ingen avtrekksventilasjon, bortsett fra luftemulighet i takvindu
- Manglende spalte ved innebygd sisterne

(...)

De registrerte forhold vedrørende bakfall til sluk og manglende avtrekksventilasjon er påpekt i boligsalgsrapporten. Opplysning om tett sokkel mellom dusj og rommet, er likevel ikke av betydning når det er et sluk under badekaret som kan håndtere eventuelt lekkasjevann.

3. Manglende stigeitrinn på tak.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende:

Boligen har to piper. Begge pipene er av Leca.

Kun den ene pipa(vest) er i bruk.

Åpen peis er montert i stua(vest) i 1. etasjen.

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport datert 14.11.17 fra takstfirma J.:

Manglende stigeitrinn til piper.

Det er ikke montert stigeitrinn på utvendig tak.

Viser til Tek 97, § 9-21 Forskrift om feiing og kontroll av fyringsanlegg.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 32 694.

Selskapet engasjerte takstfirma N. som utarbeidet rapport datert 22.1.18:

Boligen har to piper, begge av lettklinker (Leca).

Kun pipe mot vest er i bruk, tilknyttet åpen peis i stue.

Det mangler imidlertid adkomstmulighet til feiing av pipen. I dette tilfellet vurderes det påkrevet med både stigetrinn og arbeidsplattform for feier.

4. Mangler ved sløysrenner/vinkelrenner.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende:

Takkonstruksjonen er saltak.

Det er ikke inspeksjonsluke til øverste del av loftet.

(...)

Ved kontroll av innvendige deler av konstruksjonen er det ikke avdekket tegn til skader. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene og ventiler i gavlene.

(...)

Taket er tekket med glaserte teglstein.

Vannbordene er beslått med plastbelagte metallbeslag.

Vindskier og gesimser er malt av tre.

(...)

Taktekkingen fremstår uten synlige skader eller svakheter.

Inne i boligen er det ikke avdekket spor etter lekkasjer.

Eier opplyser at det har vært en lekkasje rundt pipa(vest). Dette er nå utbedret.

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport datert 14.11.17 fra takstfirma J.:

I forbindelse med nedbør oppleves det at vann kommer ut fra takutstikk på langvegger under sløyser. På side ved hovedinngang og ved utgang til terrasse på motsatt side av huset.

Årsaken til dette skyldes høyst sannsynlig feil i utførelse på nedre del av sløysrenner. Når vannet i rennen kommer til bunns i renne, renner det over rennen og inn på sutaket. Videre nedover mot stubord og takutstikk. Vann kommer ut av underkidning/luftespalte i takutstikket.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 21 515.

Selskapet engasjerte takstfirma N. som utarbeidet rapport datert 22.1.18:

Ved befaringen ble det påvist og registrert fuktmerker på gesims under hovedtakflaten. Årsaken er at det trenger vann inn på undertaket (under taksteinene), nedenfor kilrennene, og dette renner ned bak forkantbordet/takrenna og ned i gesimsene. Dette ble observert ved gesimser som er avmerket på nedenstående skisse. På disse steder ble det også registrert fuktig parti av undertaket. Bakenforliggende årsak er trolig svak utførelse av blybeslag i bunnen av kilrennene, ved overgangen mot nedenforliggende takstein.

Det er ikke registrert innvendig følgeskade, men det er uvisst om fuktighet har trengt gjennom undertaket. For å avklare dette må det åpnes opp et parti av undertaket, eller evt. utføres fuktmålinger fra oversiden med egnet utstyr.

5. Lekkasje ved vindu.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst følgende:

Lekkasje i pipe. Den siste viste seg først i tak bad underetg er utbedret av fagfolk. Forsikringssak

(...)

Pipe er utbedret av fagfolk. Nytt beslag på pipe.

(...)

Lekkasje fra pipa medførte også etter hvert liten skade i tak og gulv bestestue. Dette er utbedret av fagfolk (forsikringssak). Nytt tak, ny parkett og nymalte vegger i bestestue. Fuktmåling ble foretatt høst 2016 i forb m lekkasjen. Nå i august 2017 er tilstandsrapport utarbeidet.

I september 2018 avdekket kjøper at det var spor etter fuktskader i himling i gang og garasje underetasje. De aktuelle områdene hadde blitt overmalt og kjøper fikk innhentet en tidligere skadetakst fra tidligere eier datert 11.11.16 fra firma F. Det hitsettes fra rapporten:

Antar lekkasje fra utett pipe i forhold til skadeomfang.

(...)

Vann trekker inn i konstruksjonen rundt pipe. Ingen mulighet for kontroll av pipe uten å åpne opp i vegger.

(...)

FT har oppdaget flere skader som det er tatt bilder av men som ikke er knyttet opp mot lekkasje fra utett pipe

Det var kun målbar fukt i gulv med pipe, i himlinger var det tørket opp.

(...)

Fuktskade i himling i hall, skyldes mest sannsynlig kondens. Demonterte spott og kjente trekk. Ikke i sammenheng med fuktskader fra pipe.

(...)

Fuktskader i himling gang grunnet utett ringmur

(...)

Fuktskader i himling gang, årsak er mest sannsynlig utett ringmur

I rapport datert 10.9.18 fra byggefirma M. fremgikk:

Ufagmessig utførelse av kledningsarbeid på bolig (bolig). Platting ved inngang er støpt på utsiden av kledningen/beslag. Lufting bak kledningen er da tettet. Dette har medført at kledningen ikke har tørket ut og at malingen har fått "bobler".

Fasade mot sør, lekkasje vinduer i spisestue. Manglende tetting rundt vinduer, samt hull i asfaltplater.

Hull i bly i enden av kilrenner.

(...)

Kledningen ved inngang nord har blitt fjernet, og det har blitt iagt inn beslag slik at tilstrekkelig lufting oppnås. Ny kledning montert.

Kledning ved spisestue har blitt demontert, og det har blitt montert ny vindsperre samt tetting rundt vindu og asfaltplater. Ny kledning er montert.

Nytt tettebånd er montert i kilrenner.

Kjøper innhentet deretter pristilbud på kr 27 512 fra anleggsgartner H. datert 7.12.18 for utbedring av utett ringmur.

Kjøper fremla e-post fra anleggsgartner H. datert 30.4.19:

Jeg kjenner bygget godt. Fuktskaden i kjellertaket la vi ikke merke til de første årene, men ble tydelig etter en tid med små fuktflekke i taket.

(...)

Jeg oppdaget under en av befaringene at det var lagt grunnmursplast over en av lufteventilene i garasjen, og vi snakket den gang om å lage ei lysgrav, men fant ut at dette ikke hadde noe med fukten i taket å gjøre, men var mere av hensyn til utlufting i garasje, så vil lot være å lage lysgrav på utsiden.

De siste årene før tante døde, var jeg ikke i huset og fulgte ikke med på utviklingen, men på befaring etter hennes død så jeg at fuktskaden fremdeles var der.

Selger beskrev følgende i brev til selskapet:

Hvem (anleggsgartner T. H.) mener med "vi diskuterte den gang å lage ei lysgrav, men fant ut at dette hadde ikke noe med fukten i taket å gjøre, men var mere av hensyn til utlufting i garasje, så vi lot være å lage lysgrav på utsiden av garasjen" i sin mail av 30.04.19, vet ikke jeg, men det var ikke oss. Jeg har ikke gjort annet hagearbeid langs denne veggen enn å legge på ny bark ved behov. Likeledes var lufteventilen ukjent for meg. Etter det vi forstår hverken har det vært eller er fuktskader i denne del av kjelleren (garasjen).

(...)

... jeg kan fortsatt ikke se at kjøpersiden har dokumentert hverken utett ringmur eller vanninntrengning. Tvert imot, det vises fremdeles til (skadetakstfirma F.) første besiktigelsesrapport, uten at våre tidligere gjentatte kommentarer om at dette ble frafalt av (skadetakstfirma F.B.S) ved nærmere sjekk av dett under påbegynt reparasjon av følgeskadene fra lekkasjene fra pipa er kommentert. Punktet ligger som forklart på motsatt langvegg av den omhandlede lufteventil/lysgrav.

Selskapet redegjorde i brev datert 23.1.2018 følgende om selgers forklaring:

Selger har hele tiden for oss opplyst at de er ukjent med de påreklamerte forholdene. Selger kjenner seg på ingen måte igjen i en anførsel om at sprekk i flis er forsøkt utbedret med fugemasse. Selger opplyser at den eneste som har utført arbeider på badene er murmester (murmester K.) når eiendommen ble oppført i 2005. Hva gjelder feil med sløysrennene/ vinkelrennene forklarer selger at de ikke har opplevd noe unormalt ved regnvær slik kjøper angivelig har gjort. De opplyser at huset er bygget av byggmester (byggmester S.) i 2005, det er ikke utført andre arbeider med sløysrennene/ vinkelrennene etter denne tid. Videre var ikke selger kjent med at det forelå krav til stigtrinn til pipene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger var eller måtte kjenne til forholdene, og at utbedringskostnadene var vesentlige. Ifølge nabo og entreprenør var selger godt kjent med fuktskadet himling grunnet utett ringmur.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, på kr 506 030 fratrukket standardheavingsfradrag med kr 30 000, og erstatning av nødvendige utgifter på kr 49 506, jf. avhl. § 4-14, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at de rimeligste utbedringskostnadene ikke oppfylte det kvantitative vesentlighetsvilkåret. Det var ikke dokumentert at ringmuren var utett, og selger hadde bestridt kjennskap til de påberopte forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er for sekretariatet noe uklart hva kjøper har anført som mangel som følge av misligholdt opplysningsplikt hos selger. Det er opplyst om lekkasje grunnet utett ringmur, men vist til en eldre rapport som skriver seg tilbake fra selgers eiertid. Vi kan derfor ikke se at det er dokumentert at det er en pågående lekkasje per i dag, og forholdet er etter vår forståelse ikke tilstrekkelig dokumentert. Selger har videre uttalt seg om rapporten og hva som ble utført av arbeider og undersøkelser etter dette. Hun tilbakeviser på denne bakgrunn at hun har vært kjent med lekkasje. Vi kan heller ikke se at kjøper har fremlagt dokumentasjon på at selgers forklaring ikke er riktig.

Det er i klagen til nemnda presisert at anførselen om misligholdt opplysningsplikt gjelder utett ringmur samt skader på fliser på badet i 1. etasje. Selger har i korte trekk benektet kunnskap til de anførte mangelfulle forholdene, og for øvrig anført at det heller ikke er dokumentert at ringmuren er utett. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Det følger av nemndas praksis at det må foreligge "*klare bevismessige*

holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og vurderingen må følgelig baseres på de fremlagte dokumentene.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger hadde kjennskap til de anførte mangelfulle forholdene. For så vidt gjelder uttalelsen til selgers bror, finner nemnda ikke å kunne legge avgjørende vekt på denne slik saken ligger an. Det vises i denne forbindelse til at selger overtok eiendommen etter at tanten døde i juli 2016, og det er noe uklart hva selgers bror har formidlet til selger og hva han har formidlet til tidligere eier (selgers tante). Videre vises det til at nemnda ikke kan se at kjøper har sannsynliggjort at ringmuren er utett. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre de anførte forholdene utgjør i overkant av kr 500 000. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er dersom alle kostnadene er relevante, oppfylt. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til dette.

Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i denne saken. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at kjøper ikke har sannsynliggjort at ringmuren er utett, samt at det i salgsdokumentasjonen er gitt flere risikoopplysninger om badene både i 1. og 2. etasje. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

For så vidt gjelder de anførte mangelfulle forholdene vedrørende stigeledd på taket, feil ved sløysrenner, samt lekkasje fra vindu, er nemnda enig med kjøper i at disse forholdene ikke var påregnelige. Utbedringskostnadene på disse punktene er imidlertid moderate, og ikke tilstrekkelige til at boligen er i vesentlig dårligere stand i avhl. § 3-9 andre punktums forstand. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

I drøftelsen over har nemnda lagt til grunn at kjøper har fått seg forelagt salgsprospekt og tilstandsrapport før bindende avtale ble inngått mellom kjøper og selger. Det er imidlertid opplysninger i saken som kan tale for at så ikke var tilfellet. Selger har i brev av 29.11.17 opplyst at kjøper innga bud på eiendommen før tilstandsrapporten var overlevert, og nemnda kan ikke se at kjøper har imøtegått dette. Det fremgår også av kjøpekontrakten punkt 11 at handelen "*ble gjennomført uten meglers direkte medvirkning*" samt at kjøper "*har fått seg forelagt utkast til salgsoppgave som megler arbeidet med*". I den grad det medfører riktighet at kjøper har inngitt bindende bud på eiendommen uten at endelig salgsprospekt og tilstandsrapport var gjennomgått, har kjøper tatt en bevisst risiko for så vidt gjelder eiendommens tilstand. Dette er imidlertid ikke egnet til å endre nemndas vurdering av at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).