

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-300

27.4.2020

AmTrust Europe Limited FF

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

Flere forhold – utvendig stoppekran – feil ved bad – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Larvik fra 1973 ble solgt "som den er" for kr 3,66 mill., og overtatt av kjøper den 6.7.18. Selger hadde bebodd boligen siden 2016. Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen på at tre vinduer ikke kunne åpnes/lukkes, og fire hull i parketten i stuegulvet. Kjøper reklamerte i mars 2019 over at utvendig stoppekran ikke kunne finnes ved behov, og krevde dekket utgifter knyttet til bl.a. søk etter stoppekranen. Det ble anført av kjøper at de under visning ble vist hvor kum med utvendig stoppekran befant seg, men denne viste seg å tilhøre en naboeiendom. Kjøper reklamerte videre i september/oktober 2019 over utett konstruksjon rundt sluk på badet i 2. etasje, og fuktskade i himling i underliggende bad i 1. etasje. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at forholdene ikke kunne regnes som mangler hverken hver for seg eller samlet sett. Etter sekretariatets vurdering, aksepterte selskapet å betale prisavslag for parkettgulv og vinduer. Nemnda ga selskapet medhold i at de øvrige forholdene ikke utgjorde noen mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Resterende utbedringskostnader ca. kr 153 000, i tillegg til advokatutgifter og renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

1. Overmalte vinduer
2. Borehull i parkettgulv
3. Utvendig stoppekran
4. Bad 2. etasje, utettheter rundt sluk
5. Bad 1. etasje, fuktskader i himling

Eiendommen ligger i Larvik kommune og er bebygd med en enebolig oppført i 1973.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet datert 4.5.18 at selger hadde bodd i boligen i knapt to år etter kjøp i 2016.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende bygningsdeler med tilstandsgrad (TG) 2 med bakgrunn i konklusjonen i medfølgende tilstandsrapport:

Følgende rapportpunkter er gitt TG:2

VINDUER: Brorparten av vinduene er fra byggeår og den forventede levetid er i stor grad utgått.

ETASJESKILLER: Planavvik på gulv i særlig stue/trappegang er registrert.

BAD: Begge bad er eldre og den forventede levetid er utgått. Fuktskader ikke avdekket, men alder og løsninger tilsier renoveringsbehov.

I tilstandsrapporten datert 17.4.18 ble disse forholdene omtalt noe nærmere. Om vinduene ble det opplyst følgende:

Boligens vinduer er i opprinnelig stand fra byggeår. Det er benyttet trevinduer med malt rammeverk og tolags isolerglass. Det er benyttet en kombinasjon av toppsving- og fastkarmvinduer. Vinduer med isolerglass har typisk levetid på ca 30 år. Det betyr ikke at vinduene absolutt med byttes ved denne tid, men det tilsier at utskiftningsbehov ikke bør komme som en overraskelse for ny eier. Slitasjegrad som forventet hensynstatt alder.

I vurdering av etasjeskillene ble det opplyst:

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 20 cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er et helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt eller en mangel. Det er kun vesentlige avvik som omtales i dette punktet.

Følgende planavvik er registrert:

2. etg 20 mm nivåforskjell stue til trappegang

1. etg 10-20 mm avvik i gang og innredet disp.rom

Det ble ikke registrert større vibrasjoner eller andre former for rystelser, og det er følgelig grunn til å forvente at bjelkelaget er tilstrekkelig dimensjonert.

Innvendige overflater ble gitt TG 1:

Vurdering

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov. Boligen vurderes allikevel til å besitte godt håndverk og materialkvalitet, og har fornuftige løsninger.

Gulver er hovedsaklig parkett, fliser, tepper og vinylbelegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringslitasje.

Selger har foretatt overflateoppussing med maling av flere rom de seineste år.

Om badet i 2. etasje fremgikk bl.a.:

Vurdering

Baderom fra byggetiden beliggende i boligens 2. etg. Tidligere salgsdokumentasjon opplyser at rommet ble oppgradert i 1998.

I rommet er det montert bide, toalett, Porsgrund Showerama dusjkabinett, samt servant med innredning. Det forventes å finnes sluk i gulv under dusjkabinett - sluket er ikke kontrollert grunnet plassering. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte, samt selvpustende ventil.

Ved fuktsøk med instrument ble det på tilgjengelige overflater ikke registrert forhold av uventet karakter. Det ble dog registrert sprekker i flere fliser om kan medføre brudd i underliggende membran.

For å kunne gi en uforbeholden vurdering av de helhetlige forhold, må konstruksjonen åpnes.

Fuktmåling med piggelektrode i vegg i tilstøtende gang-rom. Ingen fuktavvik registrert. Hulltaking ikke foretatt. Da det benyttes lukket dusjkabinett er rommets overflater i stor grad beskyttet omt unødige fuktbelastning.

Den forventede levetid er utgått. Påregn oppgradering.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 660 000 ved kjøpekontrakt datert 6.6.18, og overtatt av kjøper den 6.7.18.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter innflytting avdekket flere feil. Dette gjaldt bl.a. tre vinduer som ikke kunne åpnes/lukkes og fire hull i parketten i stue.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport datert 19.3.19 fra takstmann J. om de sistnevnte forholdene. Fra rapporten hitsettes:

Etter overtagelse ble det observert skader på parkett i form av borehull 4 stk. Forholdet ble ikke opplyst under salgsprosess eller beskrevet i boligsalgsrapport.

(...)

Parkett er av 3.stav eik og antatt montert på underlag av spongulv, innfestet med spiker. Gulvet må legges om i sin helhet i stue målt til ca 54 kvm. Dette pga. lokal utbedring ikke lar seg gjøre ihht. helhetlig overflate.

(...)

Det er registrert 3 stk. vinduer malt igjen slik at de ikke er mulig og få åpnet. Gjelder 1 stk. vindu stue m/blyglass og 2 stk. vinduer på bad 2 etasje.

Vinduene er overveiende nymalt før salgsprosess, og ikke kontrollert åpningmekanisme i ettertid.

Kostnadene for ny parkett ble satt til kr 86 500. Utbedringskostnadene for vinduene ble satt til kr 7 500.

I brev datert 25.3.19 ble det reklamert over et nytt forhold knyttet til utvendig stoppekran. Under ombygning av boligens underetasje "pigget" kjøper hull i hovedvannledningen under boligen. Kjøper besluttet å skifte ut ledningen etter anbefaling fra rørlegger. Ved oppstart av arbeidet ble ikke utvendig stoppekrant funnet. Ifølge kjøper ble de under visning konkret vist hvor kum med utvendig stoppekrant befant seg.

Da stoppekranten skulle brukes viste det seg at kummen faktisk tilhørte naboeiendommen. Rørlegger fant etter samarbeid med kommunen og kjøper til slutt stoppekranten i en kum nedgravd i bakken. Rørlegger skrev om dette i e-post 27.6.19 bl.a.:

Jeg anbefalte da (kjøper) om å bytte den gamle vannledningen av galvanisert stål til en ny vannledning av plast. Da vi satte i gang dette prosjektet var det ikke mulig å finne husets stengeventil, så etter flere forsøk sammen med kommunen på å peile vannledningen, fant vi kummen nedgravd under bakken. Stengekranten var ca 3 meter ned i kummen og vanskelig å komme til. (Kjøper) ønsket denne hevet, vi satte derfor en ny spindelventil på bakkenivå.

Ifølge kjøper var det i tillegg til arbeid med å peile seg fram til kummen medgått utgifter til graving, fjerning av masser, utskifting og kjøp av nødvendige deler for å gjøre utvendig stoppekrant tilgjengelig. Det er vist til fakturaer samlet på noe over kr 52 000, med tillegg av kjøpers egeninnsats som er satt til kr 10 000.

Ved brev datert 4.9.19 ble det reklamert over fukt som ble oppdaget i forbindelse med oppussing av underetasjen. Det ble senere avdekket utett konstruksjon rundt sluk på badet i 2. etasje, og fuktskade i himling i underliggende bad i 1. etasje.

Det ble innhentet en befæringsrapport datert 9.10.19 fra takstmann J.:

Bad 2 etasje er opplyst i salgsdokumenter oppgradert år 1998. Ihht. oppgradering ser det ut som kun deler av bad kun er oppgradert, og gjelder området som er lokalisert med utett gulv.

Skadebeskrivelse

Utett baderomsgulv i våt sone antatt skyldes fukt gjennomslag rundt sluk. Lokal utbedring er vurdert ettersom oppbygning av eksisterende bad.

Lokal utbedring er begrenset til ca. 2 kvm gulvareal og vegg med høyde underkant speil til ca. 35 cm. I tillegg må det beregnes arbeid med inkasset løsning mot tilstøtende skillevegg.

Til ett av bildene av sluket ble det i rapporten oppgitt at ingen synlig klemring med mekanisk innfesting var registrert. Om himlingen i badet i 1. etasje fremgikk følgende:

Det er under befaringsobservert stedvis svertesopp på taklister samt det ble målt mindre fuktutslag i himling. Observert fukt i himling er lokalisert rett i underkant gulvsluk på bad 2 etasje. Det må derfor forventes overveiende sannsynlig utett rundt sluk fra bad 2 etasje.

Under boligsalgsrapport er bad 1 etasje registrert med TG 2 under helhetsvurdering. Det ble i tillegg opplyst ingen fuktavvik registrert under fuktmåling.

Skadebeskrivelse

Observert skade i himling anses være pågått over tid, og er begrenset følgeskade pga. Overliggende bad er benyttet fast dusjkabinett. Utett konstruksjon på gulv rundt sluk anses som skadeårsak vedr. fruktgjennomslag i underliggende himling til bad 1 etasje.

Utbedring av utetthet i badet i 2. etasje ble satt til kr 46 875, himlingen i underliggende bad til kr 30 000, samt en samlepost for rigg og drift på kr 3 750, hvilket totalt utgjør kr 80 625.

Ifølge selskapet har selger forklart at de var kjent med hullene i parketten, men at de var der før selgers eiertid og at selger ikke hadde kunnskap om årsaken. Om stoppekranen har selger forklart:

Selger har opplyst for selskapet at de i løpet av sin eiertid på ca. 1 år og 11 måneder, ikke hadde befattning med den utvendige stoppekranen. Hverken da selger kjøpte eller solgte eiendommen, ble det gitt informasjon om utvendig stoppekran. Selger avviser at den utvendige stoppekranen var et tema på visning. Ifølge selger ble de kontaktet med spørsmål om hvor den utvendige stoppekranen befant seg, først etter at kjøper hadde overtatt eiendommen og i forbindelse med oppussingsarbeid stakk hull på vannledningen. Selger skal da ha gitt informasjon om at de var usikre på hvor den utvendige stoppekranen var, men at de trodde den var i den aktuelle kummen.

Kjøper har fremlagt e-post av 9.3.20 fra eiendomsmegleren som gjennomførte salget:

Bekrefter at jeg muntlig fikk opplyst om at selger var sikker på at denne var i kummen. Opplysningen ble sjekket og gitt etter at du hadde overtatt boligen og ikke fant stoppekran.

Kjøper har i hovedsak anført at samtlige påberopte mangelsforhold medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Hva gjaldt utvendig stoppekran, parkettgulv og vinduer var det gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ved besiktigelse av eiendommen ble kjøper orientert om, og konkret vist, hvor kum med utvendig stoppekran befant seg. Kjøper viste til uttalelsen fra megler. Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader inkl. egenarbeid for utvendig stoppekran på ca kr 62 000 og for badene med kr 80 625. Videre har kjøper krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for takstkostnader på kr 10 656 knyttet til fukt/badene og for advokatutgifter, samt forsinkelsesrenter fra påkrav.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selger ikke kjente til plasseringen av utvendig stoppekran, og at dette heller ikke hadde vært et tema på visningen. Opplysningene om antatt plassering ble gitt på forespørsel lenge etter kjøpers overtakelse. Forholdene ved badene utgjorde ingen vesentlig mangel i seg selv eller samlet sett med øvrige forhold etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og kom til at hull i parkettgulv og gjenmalte vinduer utgjorde mangler, jf. avhl. § 3-7. De øvrige forholdene utgjorde etter sekretariatets syn ikke mangler etter avhendingslova.

Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper har påklaget vurderingen hva gjelder utvendig stoppekran og bad.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for nemnda kun spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet den utvendige stoppekranens plassering. Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel ved de overmalte vinduene og borehullene i parkettgulvet.

Kjøper har anført at de under visning fikk påvist hvor stoppekranen var lokalisert, men at dette senere viste seg å være stoppekranen til naboen. Selger har benektet at det under visning ble påpekt hvor stoppekranen var, og at de ikke har hatt noen befatning med stoppekranen i sin eiertid. Selger har forklart at kjøper først etter overtakelsen spurte hvor stoppekranen var.

Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at det under visning ble påpekt hvor stoppekranen var lokalisert. Nemndas vurdering av saken er basert på dokumentene. Det er påstand mot påstand om hva som ble formidlet av informasjon under visning, og nemnda kan basert på sakens dokumenter ikke se at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde på dette punktet. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er da om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik vi forstår det viste stoppekranen seg å være nedgravd i en kum i hagen. Det er ikke opplyst nærmere hvor denne kummen lå.

I utgangspunktet anser vi at en utvendig stoppekran bør kunne påvises og at det er et avvik fra hva kjøper kunne forvente. Avgjørende for spørsmålet om det foreligger en mangel blir dermed om dette forholdet alene eller samlet med andre avvik kan anses å utgjøre et vesentlig forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er krevd kr 52 141 i utgifter til rørlegger og i tillegg kr 10 000 i egeninnsats fra kjøper. Sekretariatet bemerker at fremlagte fakturaer for en vesentlig del ser ut til å knytte seg til utskiftning av vannledningen og i mindre grad til søk etter stoppekran. Vi anser dermed bare en mindre del av dette beløpet kan tas med i vesentlighetsvurderingen.

Uansett er ikke forholdet nok til å utgjøre en vesentlig mangel i seg selv (...).

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder.

I vesentlighetsvurderingen må det også ses hen til de øvrige forholdene kjøper har påberopt som mangler. Men selv om det legges til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt når det tas hensyn til de totale utbedringskostnadene som kjøper har dokumentert, jf. utbedring av parkett, vinduer, utetthet ved bad i andre etasje, utbedring av himling i underliggende bad og stoppekranen, kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig sett hen til de omfattende risikoopplysningene som var gitt om særlig badet samt boligens alder. Det var følgelig ut fra salgsdokumentasjonen påregnelig for kjøper at det ville påløpe utbedringskostnader blant annet til badet. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).