

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-489

2.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Fuktskader i garasje – reklamert for sent for andre mangler – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3,31 mill., og overtatt av kjøper den 16.9.16. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde en tilbygd garasje med overliggende terrasse fra 2011 utført av et navngitt firma. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i garasjen, og etter befaring av takstmann ble det avklart at vann trengte inn fra taket grunnet feil ved takmembranen. Kjøpers krav ble avvist av selskapet, og Finansklagenemnda Eierskifte kom i FinKN-2018-312 til at kjøpers krav ikke kunne gjøres gjeldende som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Ett år senere ble det også avdekket fuktskader på gulvet som senere viste seg å skyldes mangelfull drenering av garasjen. Kjøper reklamerte på nytt til selskapet den 2.9.19. Kjøpers takstmann mente kostnadene ved utbedring ville utgjøre kr 175 625, mens selskapets takstmann vurderte at forholdet kunne utbedres med mindre tiltak til kr 10 000. Kjøper anførte at skadene måtte ses under ett, og at det dermed forelå en vesentlig mangel som ga krav på prisavslag i tråd med kjøpers takstrapport. Selskapet avviste kravet og anførte bl.a. at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. den rimeligste utbedringsmetoden.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 625.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved garasje, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1978.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Boligen er bygget i 1978. Tilbygget med garasje og terrasse i 2011.

Enebolig med opprinnelse fra 1978, oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Garasje og overliggende terrasse er tilbygg fra 2011.

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er noe saltutslag. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Innredet areal under terreng er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. Det er ikke observert tegn på skade, men det kan allikevel ikke helt utelukkes skjulte skader. Utvendig er det stedvis noe sprekker/riss i murpuss og avskalling av maling. TG:2

Mot vest er det terrasse i tre, fra 2011.

Over terrasse er det terrasse i betong med fliser på gulv.

Det er litt lite fall på gulvkonstruksjon, og det blir liggende noe vann på gulv etter regn og snøsmelting. Det er noe avskalling av maling på rekkverk. Ellers er det på befaringsdagen ikke observert andre avvik av betydning.

Mot nordøst er det negativt fall mot grunnmur, dette fører til unødig fuktbelastning av mur.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. I skjemaets pkt. 10 på spørsmål om "*det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade*" var det svart "*ja, kun av faglært*", og bemerket:

B. AS

Ny garasje i 2011

Ifølge fremlagt dokumentasjon ble boligen solgt "som den er" for kr 3 310 000 ved kjøpekontrakt datert 15.8.16, og overtatt av kjøper den 16.9.16.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i garasjen, og etter befaring av takstmann ble det avklart at vann trengte inn fra taket antatt grunnet svakheter/mangler i underliggende membran, jf. rapport fra N. av 2.5.17. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 183 975. Denne delen av saken ble vurdert av Finansklagenemnda Eierskifte som i avgjørelse av 4.5.18 (FinKN-2018-312) kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Den 30.8.19 ble det oppdaget skader ved garasjens gulv, og det ble senere konstatert at dette skyldtes mangelfull drenering. Den 2.9.19 reklamerte kjøper til selskapet.

I rapport av 25.9.19 ble det lagt til grunn nødvendige utbedringskostnader på kr 175 625. Selskapet engasjerte egen fagkyndig for befaring, og det ble det lagt til grunn nødvendige utbedringskostnader på kr 10 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at skaden som nå var avdekket gjaldt et annet forhold enn den tidligere reklamasjonssaken, og at det dermed var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det var umulig å utbedre forholdet til så lave kostnader som selskapets takstmann hadde anslått.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 175 625, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at kostnadene ikke var store nok til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det var reklamert rettidig for de nye forholdene, jf. avhl. § 4-19. Videre bemerket sekretariatet at skadeomfanget som var dokumentert i saken som ble behandlet i FinKN-2018-312 måtte hensyntas i mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN-2015-255 og FinKN-2016-204. Prisavslaget ble satt til kr 10 000, som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet aksepterte sekretariatets vurdering, og fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 10 000. Kjøper har krevd saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet vanninnslag i garasjen fra grunnen. I FinKN-2018-312 vurderte nemnda kjøpers reklamasjon over vanninnslag i garasjen fra taket. Nemnda fant at kjøpers reklamasjon over det forholdet var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda legger til grunn at reklamasjonen i den foreliggende saken er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at det nye forholdet ble oppdaget 30.8.19 og det ble fremsatt reklamasjon 2.9.19. Nemnda er enig med sekretariatet i at

reklamasjonsfristen tidligst startet å løpe 30.8.19. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, siteres fra sekretariatets vurdering:

I denne saken er det tale om en nyere garasje fra 2011, og etter vårt syn var det ingen opplysninger ved salget som knyttet seg til garasjen som tilsa at kjøper måtte forvente det utbedringsbehovet som i dag er dokumentert. Vi vil også påpeke at tidligere skadeomfang ved garasjen må hensyntas i mangelsvurderingen, dette selv om eventuelle krav ikke kan gjøres gjeldende som følge av oversittet reklamasjonsfrist. Se til sml. FinKN-2015-255 og FinKN-2016-204. Vi tar dermed utgangspunkt i det utbedringsbehovet knyttet til taket i garasjen som dokumentert i den tidligere nemndssaken. Videre må rimeligste forsvarlige utbedringsmetode ved dagens skade legges til grunn. Samlet sett utgjør dette et avvik i underkant av 6 % av kjøpesummen. Sett i lys av de kvalitative momenter nevnt over, har vi kommet til at avviket er tilstrekkelig stort til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er uenighet mellom selskapets takstmann og kjøpers takstmann om hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige. Kjøpers takstmann har anslått utbedringskostnadene til omkring kr 175 000, mens selskapets takstmann anfører at nødvendige utbedringskostnader utgjør kr 10 000. Det følger av fast nemndspraksis at prisavslaget skal settes til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Det er utfordrende for nemnda basert på sakens dokumenter å ta stilling til hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige. Det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og slik saken er opplyst finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at de utbedringsarbeider og -kostnader som angitt av selskapets takstmann ikke vil innebære en forsvarlig utbedring av mangelen. Kjøper tilkjennes følgelig et prisavslag på kr 10 000, slik også sekretariatet kom til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).