

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-683

21.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – eldre bolig solgt som dødsbo – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Våler kommune oppført i 1956, ble solgt "som den er" for kr 910 000 og overtatt av kjøper den 12.4.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen hadde eldre standard og behov for modernisering/oppussing, samt at boligen ble solgt som et dødsbo. Kjøkken, bad og grunnmur ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. lekkasje fra bad/kjøkkenbenk og setningsskader på grunnmur. Takstmann fant at reduksjonsventil måtte skiftes og at setningsskadene måtte rettes opp. Kjøper anførte at forholdene utgjorde et vesentlig avvik ved boligen. Selskapet avviste ansvar og viste til opplysningene ved salget. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 177 500.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Våler kommune oppført i 1956.

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

Sentral bolig med behov for modernisering - Stor og luftig tomt (...) Boligen har en eldre standard og har behov for modernisering/oppussing (...).

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges som et dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen videre informasjon om eiendommen. Se tilstandsrapport for gjennomgang av bolig. Vi oppfordrer interessenter til en grundig gjennomgang av boligen før budgivning.

I tilstandsrapporten var kjøkkenet gitt tilstandsgrad (TG) 2:

Beskrivelse: Kjøkken antatt fra slutten på 1980-tallet. Laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Kum i metall. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Kjøkken uten opplegg for oppvaskmaskin og ventilator.

Vurdering: Kjøkken med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Noe mangelfull fuging mellom benkeplate og fliser på vegg. Ventilator må monteres. Ingen påviste tegn til fuktproblematikk forbundet med rommets funksjoner. Tilstandsgrad grunnet elde/slitasje og påviste forhold.

Bad i andre etasje ble vurdert til TG 2:

Beskrivelse: Bad av ukjent alder (...). Naturlig avtrekk via ventil i himling, avkast antatt over tak, tilluft via åpen dør. Sluk under badekar, ikke vurdert grunnet manglende sikt. Gulv med varierende fallforhold. Høy dørterskel.

Vurdering: Overflater og installasjoner med noe slitasjegrad. Overgang innredning/vegg mangler mykfuge. Underskap noe løst, bør festes. Rørgjennomføringer med utettheter, mangelfull fuging. Ingen tegn til

følgeskader ved tilstøtende konstruksjoner som kan settes i sammenheng rommets funksjoner. Tilstandsgrad grunnet elde/slitasje og påviste forhold.

Grunnmuren ble gitt TG 2, og det ble opplyst om:

Beskrivelse: Grunnmur med sparesteinsbetong, utvendig overflater med malebehandling. Kjelleryttervegger med overflater av malt Siporex. Overflater antatt fra byggeåret. Antatt krypkjeller under påbygget vindfang, kryperom uten tilgang.

Vurdering: Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold. Grunnmur med noe riss, omfanget vurderes uten byggteknisk forringelse av betydning. Påviste forhold vurderes å være av eldre dato. Kjellergulv med lokal riss.

Pussbehandling med noe pussavflassing, mugg, kalk- og saltutslag på innvendige overflater. Noe pussavkalling på utvendige flater. Kjellervinduer ikke pusset inn utvendig. Tilstand satt ut fra elde og påviste forhold.

Rom under terreng var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om:

Beskrivelse: Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og gulv er oppforet eller dels utført med diffusjonssvake overflater. Rom med tradisjonell risiko for fukt og råteskader. Omfanget er avhengig av utførelse og fukttilgang, konsekvens kan bli råte- og muggskader i organiske materialer. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggene (...) Treverk med noe råteskader grunnet fuktopptrekk. Murflater med fuktroses kalk- og saltutslag, omfanget anses som normalt alder tatt i betraktning og antatt uten etablert drenering. Antatt krypkjeller under inngangsparti, uten etablert adkomst.

Vurdering: Kjeller som helhet fremsto med fuktbelastning som forventet med konstruksjon og alder tatt i betraktning. Murflater med lokale pusskader grunnet fuktpåvirkning over tid. Enkelte partier med kalk og saltutslag, muggroses og fukt. Trappevanger, utforede vegger og oppforede gulv med lokale tegn til fuktopptrekk og noe omfang med mugg og råte. Generelt noe mangelfull ventilering (...) Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Tilkost krypkjeller må etableres. Tilstandsgrad grunnet elde/slitasje, påviste forhold, konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypekjellere.

Det ble ikke utfylt egenerklæringsskjema da boligen ble solgt som dødsbo. Selgers fullmektig hadde ikke bebodd boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 910 000 ved kjøpekontrakt datert 20.3.19, og overtatt av kjøper den 12.4.19.

Etter overtakelsen ble det avdekket lekkasje under kjøkkenbenk, feil med blandebatteriet samt defekt reduksjonsventil. Videre ble det reklamert over merker etter lekkasje fra bad i andre etasje og setningsskader på grunnmuren under terrasse.

Fra kjøper ble det fremlagt skaderapport fra P. Takst, hvor det ble gitt følgende vurdering:

Etter innflytting ble det oppdaget at kjøkkenbenk hadde lekkasje og at blandebatteri satt fast i en stilling og at reduksjonsventil ikke fungerte. Lekkasje i kjøkkenbenk hadde selger opplyst megler, men som ikke megler hadde videreformidlet. Tilstandsrapport beskriver. Ingen påviste tegn til fukt problematikk forbundet med rommets funksjoner, derav var det ikke påregnelig med de faktiske forhold.

Avløp for overvann ligger slik at det samler ikke opp overvann ved kraftig nedbør, men vann renner inn i kjeller. Det ble omtalt i tilstandsrapport at det var snødekt, derav vanskelig å vurdere terrengforhold, det er tilfelle, men det skal mye snø til for å ikke kunne omtale at garasjeport er risikokonstruksjon med de fallforhold som er på stedet, at de ikke visste om avløp er forståelig, men dette omhandles ikke av klagen. Lekkasje fra bad/wc i annen etasje med fukt i kjøkkentak, ble ikke opplyst eller har oppstått etter innflytting. Rapport omtaler bad i annen etasje med: Ingen tegn til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kraftige sprekker ved understøttelse av terrasse på begge sider av garasjeport har sklidd ut fra grunnmuren, men er ikke omtalt i tilstandsrapport. Det omtales snødekt terrasse derav vanskelig å bedømme, men den var befart og det var målt rekkverkshøyde. Undersiden av terrassen kunne ikke være tildekt og der var de synlige setninger å kunne sees, men ikke varslet som risiko/svekket konstruksjon.

Omtalte forhold med kommentarer:

Reduksjonsventil må skiftes.

(...) Begge bilder viser setningsskader på murer under terrasse, ikke omtalt i rapport, slik at kjøper trodde dette ikke betydde noe, men omfang synes som at må rettes opp.

P. Takst beregnet de totale utbedringskostnadene til kr 177 500 inkl. mva. Av disse var kr 8 750 tilknyttet forholdene på kjøkkenet, kr 25 000 for lekkasje fra bad i andre etasje, og kr 125 000 for reparasjon av setningsskaden. I tillegg kom rigg, drift og opprydning på kr 18 750 inkl. mva.

Ifølge selskapet hadde selgers fullmektig opplyst å ikke ha hatt kunnskap om de anførte forhold.

Kjøper har i hovedsak anført at forholdene utgjorde en vesentlig mangel ved boligen jf. avhl. § 3-9 annet pkt. Forholdene var upåregnelige da de ikke var nevnt i salgsdokumentasjonen. Vedrørende lekkasjen under kjøkkenbenken så var dette noe selger formidlet til megler, men som megler ikke videreformidlet til kjøper. Forholdene var nødvendig å utbedre, og terrassen sto i fare for å kollapse.

Kjøper har fremsatt krav om utbedringskostnadene på kr 177 500 inkl. mva.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ble opplyst om et moderniseringsbehov. I tilstandsrapporten ble både kjøkken, bad og grunnmur/rom under terreng gitt TG 2. Det var også gitt flere risikopplysninger om de aktuelle bygningsdeler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. På bakgrunn av risikopplysningene ved salget var store deler av kostnadene påregnelige for kjøper, jf. bl.a. FinKN 2017-329.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved boligen, herunder lekkasje under kjøkkenbenken, ødelagt blandebatteri og reduksjonsventil, lekkasje fra badet, samt setningsskader på grunnmuren.

De oppgitte utbedringskostnadene utgjør omkring 19,5 % av kjøpesummen, og det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

Den aktuelle boligen er oppført i 1956 og var således ca. 63 år gammel på kjøpstidspunktet. Flere bygningsdeler vil derfor ha oppnådd en alder hvor det er påregnelig med vedlikehold og utskiftning. Det samme fremgår av salgsprospektet hvor det var opplyst om "behov for modernisering/oppussing". Dette trekker i retning av at det ikke foreligger et tilstrekkelig kvalitativt avvik ved boligen.

I tilstandsrapporten var både kjøkken, bad og grunnmur gitt tilstandsgrad (TG) 2, noe som indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Kjøkkenet ble i rapporten antatt å være fra slutten av 1980-tallet, samt opplyst om mangelfull fugging og manglende ventilator. Hva gjelder badet så var dette opplyst å være av ukjent alder, samt rørgjennomganger med utettheter og mangelfull fugging. Det var videre opplyst om riss, mugg, kalk- og saltutslag på innvendige overflater av grunnmur. Videre om rom under terreng var det antatt krypkjeller under påbygget vindfang. Kryprom var uten tilgang. Videre var det opplyst om risikokonstruksjon ved at vegger var utforet og gulv oppforet med diffusjonssvake overflater. Ovennevnte risikopplysninger trekker i retning av at avdekkede forhold langt på vei måtte anses påregnelig.

Ved salget ble det fra selgers side også tatt forbehold om at selger ikke hadde spesifikk kunnskap om eiendommen da den ble solgt som et dødsbo, og at det dermed kunne eksistere feil og skader på boligen som ikke var spesifikt opplyst. Risiko for skjulte feil og mangler er større i de tilfeller hvor eiendommen blir solgt av fullmektig som ikke har særskilt kunnskap om boligen. Av denne grunn ble du også oppfordret til å

foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen. Dette taler mot at anførte forhold utgjør et vesentlig avvik fra kjøpsavtalen.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger da ingen 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 Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).