

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-695

30.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – eldre bolig solgt av dødsbo – risikoopplysninger – feil ved el-anlegg, utett bad, fuktskader, feil ved vinduer, taklekkasje – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig bestående av tre leiligheter i Harstad oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 3,81 mill., og overtatt av kjøper 5.11.18. Boligen ble solgt som et dødsbo. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at boligen "*fremstår i hovedsak godt vedlikeholdt*", men at det samtidig burde "*påregnes oppgraderinger/vedlikehold med hensyn til boligens alder*". I tilstandsrapporten var bl.a. bad, vinduer og tak gitt TG 2, og det var gitt flere risikoopplysninger, samt oppfordret til nærmere undersøkelser av enkelte bygningsdeler. Under og etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved elektriske installasjoner, utett bad og fuktskader, vinduer som ikke kunne åpnes, råte bak kjøkkenbenk og taklekkasje. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, samt at det forelå grunnlag for takstansvar. Kjøper anførte også at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 178 266.

Saksfremstilling

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

1. Strømkabel festet på unormal måte
2. Feil ved lys/kabel/sikring i kjeller/garasje
3. Utett bad, fuktskader kjeller, fuktskader ytterkledning
4. Feil ved vinduer
5. Taklekkasje
6. Råte og manglende plate bak kjøkkenbenk

Saken gjelder en tomannsbolig bestående av tre leiligheter i Harstad oppført i 1939.

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

STANDARD

Det er utført en del påkostninger og boligen fremstår i hovedsak godt vedlikeholdt. Samtidig bør det påregnes oppgraderinger/vedlikehold med hensyn til boligens alder.

(...)

EIER

(...) att. K(...) N(...)

(...)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

(...)

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid og at selger derfor ikke har inngående kjennskap til eiendommens tilstand som daglig bruk gir.

I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget ble det innledningsvis under *"Konklusjon"* opplyst om følgende:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Noen overflater og innredninger tilfredsstiller ikke dagens krav og standard. Drenssystemet rundt grunnmur er trolig fra eldre årstall. Taktekke med beslag er skiftet. Årstall ukjent. Noen sprekker ble observert på boligens grunnmur, sokkler som avgrenser tomte, betongplattinger og betonggulv i separat garasje. Det presiseres at eldre boliger alltid kan ha svakheter pga alder og byggemetode. I tillegg er dagens krav til utførelse strengere for drenering, tettinger, isolering, rørsystem og ventileringer sammenlignet med bygningens opprinnelige byggeår. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholds-intervaller må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet inntatt i salgsoppgaven ble det opplyst om salg fra dødsbo, og spørsmålene var derfor ikke besvart. Avslutningsvis under punktet *"Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om"*, ble det opplyst om følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen de siste 40 år og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 810 000 ved kjøpekontrakt datert 4.9.18, og overtatt av kjøper 5.11.18.

Ved overtakelsen var ikke fullmektig ved salget K.N. selv til stede, men hans bror M.N. og hans søster F.S., samt en representant fra meglerfirmaet.

1. Strømkabel festet på unormal måte, og 2. Feil ved lys/kabel/sikring i kjeller/garasje.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at el-anlegget i hovedsak besto av åpent ledningsnett som var fordelt over skrusikringer og noen automatsikringer. Det fremgikk videre at deler av det elektriske ledningsnettet var skiftet, men at årstall var ukjent. Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert ut over dette, og det ble ikke satt noen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Ved overtakelsen skal kjøper ha påpekt at en strømkabel i kjelleren var festet på en unormal måte. Forholdet ble anmerket i overtakelsesprotokollen.

Ifølge kjøper, ble det ved befaring i garasjen opplyst om følgende:

Ved befaring i garasjen blei det opplyst om at lys ikke kunne slås på fordi det hadde stått en fryseboks i kjeller tilkoblet en stikkontakt og når lyset i garasjen blei slått på gikk sikringen. Derfor valgte beboer/eier M.K.N. selv å koble ledningen til garasjen i fra i stikkkontakten. Dette poengterte kjøper og ba representant for megler om å notere dette ned.

Kjøper kontaktet firma E. for prisoverslag på forholdene ved det elektriske anlegget. Elektrikeren skal ha påpekt at det var ulovlig å koble varmtvannstanker til stikkontakt med støpsel, ettersom dette krever fastmontering. Elektrikeren skal videre ha foretatt målinger, og konstaterte brudd i jordkabel fra stikkontakt i kjeller til garasjen.

Kjøper har fremlagt faktura for befaringen på kr 1 288. Det ble videre fremlagt følgende pristilbud fra firma E.:

Montere koblingsboks på stigerkabel med "sving": Kr 1 750 inkl. mva.
Fasttilkobling av WB: Kr 1 250 inkl. mva. per stk.
Levering og tilkobling ny kabel til garasje: kr 1 925 inkl. mva. - eksklusive graving.
Eventuell graving kabel til garasje: Kr 3 750 inkl. mva.

3. Utett bad, fuktskader kjeller, fuktskader ytterkledning.

I tilstandsrapporten ble *"veggkonstruksjon og utvendige fasader"* vurdert til TG 1:

Boligen er med trolig med hovedkonstruksjoner i tre og/eller hullblokker i betong som utvendig er kledd med liggende malte trekledninger. Balkong er bygd opp med hovedkonstruksjoner, søyler og takoverbygg i tre, samt terrassedekke i impregnerte materialer. Rekkverer i tre med malte overflater.

Vurdering

Ved visuell kontroll. Ingen råte eller sprekker observert på synlige trekledninger, rekkverker vinduskibord eller raftebord. Utvendige trekledninger er trolig malt på overflater, de senere år. Noen sprekker på terrassedekke, stedvis plasser. Det presiseres at kontroll av boligens trekledninger kun ble foretatt fra bakkenivå og balkong.

Punktet "rom under terreng" ble vurdert til TG 2:

Deler av kjelleretasjens yttervegger ligger under terreng. Yttervegger kjelleretasjens leilighet og bodrom er utlektet og kledd med konstruksjoner i tre. Kryprom, ukjent.

Vurdering

Alle rom som ligger under terreng er benevnt som risikokonstruksjon. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av vegger og på gulv i kjelleretasje. Fuktforskjeller på fuktindikator i bodrom. Ingen fuktforskjeller på nedre del av vegger i kjelleretasjens leilighet. Fuktforskjeller på fuktindikator er ikke uvanlig for rom som ligger under terrengnivå. Dette på grunn av alder, utførelse og datidens materialvalg utvendig, samt innvendig mot grunnmur.

Punktet "Bad – leiligheten i 1. etg." ble vurdert til TG 2:

Vurdering

Overflater og innredninger er fra eldre årstall. Fuktgjennomslag og mindre saltutslag på nedre del av vegg ved vaskemaskin. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av innvendige vegger på baderommet, samt fra tilstøtende rom (entre). Ingen unormale fuktforskjeller på fuktindikator. Noen fuktsvellinger og bruksslitasjer på innredning. Sprekker i elastiske fuger i overgang gulv og vegger. Svakt fall mot sluk fra tørre soner på gulv. Trolig lokalt fall rundt sluk. Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Netting i ventil er rustet og defekt. Til-luft til rommet, mangler. Overflater og innredninger er funksjonell men må påregnes oppgradert på sikt. TG er satt på grunnlag av alder på overflater og innredninger, samt observasjoner.

Tiltak/konsekvens

Elastiske fuger i overganger anbefales utført. Netting i ventil må påregnes skiftet. Sluk anbefales kontrollert for alder, sikkerhetsduk, klemring, smøremembran og slukmansjett. Det er viktig å være oppmerksom på bestemmelsene om at våtrom skal være tett og at gulv må være med fall mot sluk.

Ifølge kjøper stilte de ved befaring i kjelleren spørsmål vedrørende avskalling på innvendig mur og merker etter vann/fukt på kjellervegg. Selgerne og representant fra meglerfirmaet skal ha forklart at det ikke var unaturlig med vann-/fuktgjennomtrengning fra utvendig grunn ved et så gammelt hus. Ifølge kjøper var murpuss flakket av, det var bobler i maling, saltutslag og brune striper på veggen som bar preg av rennende vann som hadde pågått over tid.

Under arbeid i huset skulle en representant for kjøper ned i kjellerboden for å hente verktøy. Det ble da oppdaget rennende vann nedover veggen. Vannet rant ned på samme sted som kjøper hadde påpekt vannskade under overtakelsen. Kjøper kontaktet leietaker i etasjen over, som bekreftet at hun nettopp hadde dusjet. Det ble deretter gjennomført en test hvor de holdt vannstrålen mot veggen et lite øyeblikk, og det fosset da vann ned langs veggen i kjelleren.

Kjøper kontaktet deretter selskapet, som skal ha bedt kjøper kontakte sitt husforsikringsselskap. Takstmann M. ble rekvirert og befarte eiendommen. Takstmann M. skal ha oppdaget bobler i malingen på de 6-7 nederste bordene på kledningen og registrert buer i kledningsbordene som kunne tyde på påvirkning av vann fra innsiden. Ved befaring av badet skal takstmann M. ha avdekket at trelist mellom badekar og vegg var rått. Videre så han tydelig preg av vannskade på vegg i overkant av hjørnet mellom vegg og badekar. I skaderapport fremgikk bl.a. følgende:

Skade på baderom skyldes utett vegg/gulv.

Sponplater bak våtromstapeten er gått i oppløsning ved badekar i bad i 1. etg. Det er ikke avdekket rørbrudd, men vannet trenger gjennom utett vegg/gulv ved badekar.

Følgeskader:

Det er synlige blærer i malingen på utvendig bordkledning utenfor baderommet hvor badekar er montert. Om dette kan ha sammenheng med lekkasjer innvendig er uklart. Dette vil kunne avdekkes ved riving. Ved bruk av dusj over badekar kommer det vann inn i vegg og trekker ned i vegger i kjelleretasje. Skader på vegger i bod i kjeller har sammenheng med utette vegger gulv i baderom i 1. etasje.

Ifølge kjøper skal leietaker i boligens første etasje ha forklart at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget sto midt på gulvet og besiktiget rommet, at han kikket under badekaret med lommelykt, men at han ikke var fysisk borte og sjekket rundt badekaret og langs veggen. Leietaker skal overfor takstmannen ha påpekt at det kunne være vannskade der det nå var observert skade. Leietaker skal videre ha sagt at beboer i kjeller, M.N., for ca. tre år siden ba henne gjøre rent sluket under badekaret, fordi det rant vann ned i kjelleren. Leietaker skal da ha sagt at hun pleide å gjøre rent sluket med jevne mellomrom.

Leietakeren skal også ha opplyst om at det hadde vært lekkasje i taket på badet hennes fra etasjen over for ca. 7-8 år siden. Hun skal videre ha fortalt at det da dryppet vann fra taket hennes, og at M.N. hadde hjulpet sin mor i øverste etasje i forbindelse med en vannlekkasje på morens bad.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma A. for "*REPRASJON VED BAD*"/"*ARBEID VED VINDU IHT TILBUD*" på kr 27 944.

4. Feil ved vinduer.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble "*vinduer og dører*" vurdert til TG 2. Det ble opplyst at noen vindu og balkongdører var med glass fra ca. 2005. Det ble påpekt sprekker, fuktmerker, overmalte pakninger, avflassing av maling og tregheter på vindu fra eldre årstall. Vindu og dører fra eldre årstall måtte påregnes skiftet på sikt.

Ved overtakelsen ble det avdekket problemer med å åpne vinduer i kjellerleiligheten. Ifølge kjøper klarte representant fra meglerfirmaet å åpne ett av to vinduer med stor kraft. Det andre vinduet var malt slik at det ikke gikk an å åpne det. Forholdet ble anmerket i overtakelsesprotokollen.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma M. for nye vinduer på kr 8 066. Kjøper skal videre ha fått et muntlig tilbud fra firma M. for utskifting av vinduene på kr 5 000.

5. Taklekkasje.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble "*takkonstruksjon*" vurdert til TG 2:

Vurdering

Ved visuell kontroll av trekonstruksjoner og trebort på kaldtloft. Svertesopp og fuktmerker ble observert på noen takbjelker og trobord. Ingen synlige tegn på treskadeinsekter. Stedvise plasser er isolasjon på kaldtloft klemte mellom trobord ut mot rafte. Isolasjon som er klemte ut mot rafte begrenser ventileringen til kaldtloft. Ingen skjevheter ble observert og takkonstruksjon virker og ivareta sin tiltenkte funksjon. Ingen aktive lekkasjer eller synlige fuktmerker ble observert på takflater i underliggende etasje (leiligheten i 2. etg). Ingen synlige råte på vindskibord, forkantbord eller raftebord.

Tiltak/konsekvens

Kontrollere trekonstruksjoner på kaldtloft tilstrekkelig, samt alle gjennomføringer i konstruksjoner for tetthet og funksjon (pipe og eventuelt luftehatt). Det forutsetter en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner, må åpninger foretas. Dette blir ikke utført og er kun til orientering på generelt grunnlag. Kontroll av vindskibord, raftebord og forkantbord ble kun foretatt fra bakkenivå.

"*Taktekking*" ble gitt TG 2:

Årstall, ukjent. Ingen skader på synlige deler av taktekke eller beslag. Små deler av pappshingel virker løs i overganger ned mot takrennesystemet over hovedinngangspartiet til leiligheten i 2. etg. Kontroll av taktekker ble meget begrenset på grunn av tilkomst.

Punktet "overlys, takluker" ble vurdert til TG 3. Det ble opplyst om uisolert takluke i tre, og at dette ga unødvendig varmetap fra underliggende etasjer.

Våren etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra yttertaket. Det skal ha vist seg at årsaken var at takpappen var løs tre steder.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra firma M.O. for tekking av tak og nye takrenner og nedløp, på kr 101 250.

6. Råte og manglende plate bak kjøkkenbenk i 1. etasje.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at kjøkken undersøkes ved: "*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr*".

"Kjøkken – Leiligheten i 1. etg og leiligheten i 2. etg." ble gitt tilstandsgrad 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Synlig rørsystem i benkeskap er fordelt over kobber og plastrør.

(...)

Vurdering

Innredninger og overflater i leiligheten i 1. etg er fra eldre årstall. (...) Deler av rørsystem i benkeskap er fra eldre årstall. Ved overflatesøk med fuktindikator på gulv fremfor fuktutsatte områder som benkeskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator. Noen fuktsvelling på innredninger og benkeplater, stedvise plasser.

Tiltak/konsekvens

Innredninger og overflater er funksjonell, men må påregnes skiftet på sikt. Kontrollere rørsystemer i benkeskap. (...) TG er satt på grunnlag av alder på innredninger og observasjoner som er beskrevet ovenfor.

Ved utskifting av kjøkkeninnredningen i 1. etasje skal kjøper ha oppdaget at en del av veggen bak kjøkkenbenken ikke var platebelagt, og det ble avdekket råteskader.

Forklaring fra selgers fullmektig ved salget.

Ifølge selskapet har selgers fullmektig ved salget, K.N., opplyst at han ikke har kjennskap til forholdene det reklameres over. Han har presisert at boligen ble solgt som et dødsbo og at han har begrenset kjennskap til boligens tilstand, slik det ble opplyst om i egenerklæringsskjema. Han skal videre ha opplyst at han ikke har hatt nær kontakt med sin bror M.N. M.N. skal ikke på noe tidspunkt ha informert han om forholdene som nå er påberopt.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som følge av feil ved elektriske installasjoner, utett bad, feil ved vinduer, taklekkasje, manglende plate på kjøkken og råteskader. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved el-anlegg, utett bad og fuktskader grunnet lekkasje. Når det gjaldt selgers kunnskap ble det fremholdt at fullmektigen ved salget måtte identifiseres med sin bror, M.N. Det ble vist til at M.N. var beboer i kjellerleiligheten i mange år, og hadde hjulpet sin mor som bodde i 2. etasje med reparasjoner. M.N. var også arving, og var oppført som en av fire eiere på skjøtet. Videre var han til stede ved overtakelsen av boligen. Vedrørende feil ved el-anlegg, ble det bl.a. vist til at M.N. opplyste om forholdene ved overtakelsen. Når det gjaldt utett bad, ble det i korte trekk fremholdt at M.N. var kjent med tidligere lekkasjer fra bad i første og andre etasje og også måtte være kjent med årsaken til fuktmerkene i kjelleretasjen. Kjøper viste til opplysningene fra leietaker. Kjøper

har videre anført at det foreligger grunnlag for takstansvar for forholdene ved badet, vinduene, taklekkasjen og forholdene på kjøkkenet. Kjøper har i tillegg anført at det var vesentlige mangler ved eiendommen som fikk stor økonomisk betydning. Det ble fremholdt at kjøper hadde brukt mye tid, krefter og penger på å få satt huset i stand slik de mente det burde vært ved overtakelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 152 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Når det gjaldt strømkabel i kjelleren ble det anført at forholdet ikke utgjorde et avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Vedrørende selgers opplysningsplikt ble det i hovedsak vist til at boligen ble solgt som et dødsbo, og at det var K.N. som solgte boligen etter sin mor, noe som fremgikk av salgsoppgaven, egenerklæringsskjemaet og kjøpekontrakten. M.N. hadde ikke vært oppgitt som eier av boligen eller stått for salget av boligen. Det ble videre vist til at selger opplyste at han ikke hadde kjennskap til forholdene det var reklamert over, og at hans bror M.N. ikke på noe tidspunkt hadde informert han om forholdene som nå var påberopt. Selskapet har bestridd at det foreligger grunnlag for takstansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet har videre bestridd at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at boligen var 79 år på salgstidspunktet og at det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at forholdene knyttet til strømkabel og vinduer må anses å ha vært kjent for kjøper før avtaleinngåelsen, og kan etter avhl. § 3-10 dermed ikke gjøres gjeldende som mangler. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda finner videre at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 verken kan anses oppfylt for feilene ved lys i garasje, kabel til garasje, eller badet. Det vises også her til sekretariatets begrunnelse, som fullt ut tiltres. For badet legges det særlig vekt på at det ble opplyst å være et eldre bad med tilstandsgrad 2, i en bolig fra 1939. Flere konkrete risikoopplysninger ble også gitt om baderommet, herunder fuktgjennomslag og mindre saltutslag på nedre del av vegg.

Når det gjelder taklekkasjen og råde/manglende plate bak kjøkkenbenken, finner nemnda at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 fra selgers side. Det kan heller ikke ses å foreligge takstansvar etter reglene om identifikasjon med selger. For så vidt gjelder lekkasjen fremgår det klart av tilstandsrapporten at kontrollen av taket var meget begrenset grunnet manglende tilkomst, og for råteskaden er det usikkert hvordan denne fremsto på tidspunktet rapporten ble utarbeidet.

Endelig finner nemnda at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Også på dette punktet kan sekretariatets begrunnelse tiltres. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det ble gitt en rekke risikoopplysninger, samt pekt på behov for både oppgradering og vedlikehold. 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 dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).