

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-71

5.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

61 år gammel bolig – TG 2 – mangelfullt fall på badegulv – råteskadet kledning – avvik ved tak – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum

En enebolig i Skedsmo kommune oppført i 1957, ble solgt "som den er" for kr 7,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.5.18. Tak, kledning og badegulv ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 2, og det ble opplyst at det bl.a. var registrert fuktforskjeller rundt sluk, samt riss og slitte fuger. Kjøper oppdaget etter overtakelsen mangelfullt fall på badegulvet, utvendige råteskader på kledning og feil på tak. 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 979 507, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Mangelfullt fall på badegulv
- Utvendig råteskader på kledning
- Avvik ved tak

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1957.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende oppgraderinger/vedlikehold fra selger:

2018 - Ny oppvaskmaskin. Malt 3 soverom.

2017 - Planering og oppussing av 1. etg. med bl.a. vinduer, vegg, gulv og himlingsflater, etterisolering av yttervegger, varmemefolie, downlights m.m. Varmekabler i entre er utført av tidligere eier i 2010. Plisse gardiner. Nytt kjøkken. Pusset overflate på pipe i 1. etg. Opplegg til bad med avløpsrør i bod.

2017/2015 - Terrasse med plass til nedsunket basseng/ trampoline.

2016 – Overflatebehandlet utvendig tømmer/kledning. Pusset og overflatebehandlet innvendig trapp. Overflatebehandlet utvendig trapp ved inngangsparti. Pusset og overflatebehandlet terrassen.

2015 - Carport. Sjøppelhus. Markise på terrasse. Skyvedørsgarderobe i gang.

2014 - Pusset opp kjeller til boligen med planendring fra integrert garasje til kjellerstue, gulv, vegger, himling, folie/ varmekabler m.m. Varmekabler i trapperom/gang er utført i 2010 av tidligere eier. Dokumenter kan fremskaffes. Arbeider gjort av fagfolk. Overflatebehandlet grunnmur og mur ved terrasse. Ny trapp ved inngangsparti.

2014/2013 - Pusset opp et soverom i 2. etg. med gulv, himling, veggflater, ny skyvedørsgarderobe og varmemefolie. Fjernet knevegg og bygd seng. Etterisolert yttervegger.

2013 - Bygd leilighet med bla. egen inngang, senket gulv, skjøtet på kjelleryttervegger, radonsperre, bad m.m. Arbeider gjort av fagfolk.

2012 - Varmepumpe. Ytterdør. Innerdører foruten på bad 2. etg. og toalettrom.

2011 - Overflatebehandlet alle vegg- og himlingsflater i hele boligen. Veggmontert toalett og opplegg til vaskemaskin på bad i 2. etg. Etterisolert kaldtloftet. Laminat på 2 soverom. Oppgradering av diverse vannrør, flyttet hovedstoppekran inn i boligen.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Eneboligen montert i 1957 med mur- og trekonstruksjoner med skråhimling. Opprinnelig er boligen fra V. Det opplyses at på en tømmerstokk er det risset inn årstallet 1953, mulig dette er opprinnelige oppføringstidspunktet. Boligen har en normal byggmessig standard med flere byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret. Boligen har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Dagens eier har i sin eiertid blant annet innredet deler av kjelleren til utleiedel, pusset opp kjøkken, kjellerstue, toalettrom, pusset opp vegg- og himlingsflater i 1. Etasje, vinduer, innerdører, m.m.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.

- Det er registrert fuktforskjeller på baderomsgulvet rundt sluk på baderom i 2 Etasje.

- Riss i veggfuger i dusjsone på baderom i 2Etasje

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

(...)

Beskrivelse: Yttervegger i tømmer og bindingsverk med villmarkskledning på inngangsdelen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Antatt normal levetid for trepanel. 40-80 år. Reparasjon 20-60 år. Ingen svikt påvist, kun normale aldringssvekkelser. Hjørnekasser er ikke montert. TG er satt med bakgrunn i alder. TG 2

(...)

Takkonstruksjon – Enebolig

(...)

Beskrivelse: Plassbygde takstoler.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Visuelt inspisert. Etterisolert kaldtloft. Isolasjonen ligger mot undertak, det bør justeres for bedre lufting. TG satt med bakgrunn av alder.

Taktekking - Enebolig

(...)

Beskrivelse: Takstein. Undertak med over- og underliggere av bord montert i fallretningen, antatt tekket med papp. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Opprinnelig undertak. Utvendig er ikke inspisert pga Snødekt på befaringsdagen. TG 2 satt med bakgrunn av alder/oprinnelig undertak.

(...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 2 Etasje: Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator. Det er registrert fuktforskjeller på badromsgulvet rundt sluk. Plastsluk med membran/mansjett i klemring og hjelpesluk i dusjsonen. Fall på badromsgulvet mot sluk. Riss i veggfuger i dusjsone. Slitte gulvfuger i dusjsonen. 2 stk overflateskader på gulvflis v/dør.

TG satt med bakgrunn av symptomer og alder. TG 2

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad/våtrom, hadde selger svart "ja" og opplyst:

Feil på varmekabler. Fikset via forsikringsselskapet.

På spørsmål om det hadde vært utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom de siste 10 år, hadde selger opplyst:

Installert toalettrom i kjelleren

Selger opplyste at arbeidet var utført av faglærte, og oppga i kommentarfeltet at:

Ifm. Bygging av utleieleilighet ble det etablert et toalettrom i kjelleren i hoveddelen hvor også varmtvannstanken ble flyttet til. Her er også hovedvannkran og fordelerskap.

På spørsmål om kjennskap til råteskader eller fukt i boligen hadde selger svart "nei". Selger hadde også svart "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 550 000 ved kjøpekontrakt datert 7.5.18, og overtatt av kjøper den 2.7.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold de mente utgjorde mangler etter avhendingsloven. Takstingeniør E. ble engasjert til å befare eiendommen og utarbeide rapport. Fra rapportens konklusjon hitsettes:

Konklusjon Det er ingen form for lufting av takkonstruksjon i boligen. Isolert skråhimling uten lufting, ingen lufting i kneloft, ingen lufting ute ved raft og ingen lufting i loft. Ved etterisolering i 2011 er all lufting tettet. Taket er tekket med diffusjonstett papp på undertak av taktro fra byggeår. Kondens og kondensfukt oppstår i konstruksjonen, noe som fører til fukt og over tid sopp og råteskader. Det er avdekket råte i tømmer yttervegg til side for avslutning balkong i 2. etg. Her har vann rent fra balkong og ned på tømmer, over tid gitt råteskader i tømmer. Her var også råteskader ved overflatebehandling i 2016. Bad 2. etg. har mangelfullt fall på gulv i dusjsonen og utenfor denne. Varmekabler opphetes ved bruk. Tydelige riss og lite fugemasse i fliser. Utført oppgradering bad opplyst i 2011.

Tiltak Det må etableres lufting av takkonstruksjon inkl. loft og kneloft. For å kunne oppnå samme rom og areal som forutsatt må dette gjøres ved å fornye taktekking og etablere diffusjonsåpent undertak og lufting under takstein. Råteskadet tømmer må skiftes ut og nytt felles inn. Bad må fornyes i sin helhet.

Kostnader Total kostnad for utbedring av de påpekte forhold er estimert og kalkulert til totalt inkl. materialer og arbeid. Sum inkl.mva. kr 450 000. Det ble videre innhentet pristilbud for utbedring av skadene på taket, inkludert arbeid på loft, bad og nødvendige el-arbeider på kr 979 507.

Ifølge selskapet skal selger ha registrert at det kunne renne vann ut utenfor dusjsonen dersom det ble dusjet lenge. Selger opplevde ikke dette som noe problem, og var ikke klar over at dette skyldtes mangelfullt fall. Selger hadde ikke opplevd slike vannmengder på gulvet som det var vist til i reklamasjonsrapporten. Selger skal videre ha forklart til selskapet at huset ble malt i 2016, ved bruk av malingssprøyte, og at det i den forbindelse ikke ble avdekket noe som lignet på råteskader.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger kjente eller måtte kjenne til mangelfullt fall på badegulv og utvendige råteskader i tømmer. I alle tilfeller forelå det et vesentlig avvik fra forventbar stand. Utbedringskostnadene utgjorde 13 % av kjøpesummen, og det var ikke gitt opplysninger i forbindelse med salget som indikerte skadene som nå var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 979 507, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble vist til at selger var ukjent med mangelfullt fall til sluk og råteskader på utvendig tømmerkledning. Det ble videre vist til at det ikke forelå noe vesentlig avvik, tatt i betraktning de risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet mangelfullt fall på badersgulvet, råteskadet kledning og mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få dersom en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

Når det gjelder manglende fall på badersgulvet, har selger forklart at de hadde erfart at det kunne renne vann ut fra dusjonen ved enkelte tilfeller. Hvorvidt det foreligger opplysningsplikt om dette, beror etter nemndas praksis på omfanget av problemet. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til om det foreligger en slik opplysningsplikt i denne saken da nemnda uansett ikke kan se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til sekretariatets vurdering hvor det heter:

I dette tilfellet dreier det seg om et badrom av ukjent alder. Av opplysninger gitt i forbindelse med salget fremgikk det at det var registrert fuktforskjeller på badersgulvet rundt sluk, riss i veggfuger i dusjonen, samt slitte gulvfuger i dusjonen. Det vises videre til at badet ble av takstmannen vurdert til TG 2. Sekretariatet kan på den bakgrunn vanskelig se at opplysningen om at badet i tillegg hadde mangelfullt fall ville vært egnet til å virke inn på avtalens innhold.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder.

Når det gjelder anførselen om mangelsansvar grunnet råteskadet kledning til side for avslutning av balkong i andre etasje, heter det i sekretariatets vurdering:

Det fremgår av dokumentasjonen at utvendig kledning ble malt i 2016, ca. 2 år før salget, og det er dermed usikkert hvor synlige råteskadene var på dette tidspunktet. Det er dermed vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvorvidt selger faktisk kjente eller måtte kjenne til råteskader på utvendig tømmerkledning basert på en skriftlig behandling. Det gjelder særlig når selger benekter for dette, og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Vi kan vanskelig gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om det påreklamerte forhold. Se til sml. FinKN-2018-335 og FinKN-2018-379. At takstmann E. skriver at råteskadene etter hans vurdering var tilstede i 2016, er etter vårt syn ikke ensbetydende og alene nok til at det må anses sannsynliggjort kjennskap hos selger.

Vi har etter en konkret vurdering av de fremlagte dokumenter, ikke funnet klare holdepunkter som tilsier at selgers uttalelse er uriktig. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og bemerker at den heller ikke kan se at det er grunnlag for takstmannsansvar. Det vises særlig til at det ved salget var utarbeidet en tilstandsrapport med undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. Av rapporten side 2 og 9 fremgår det at gjennomføringen av befaringen er begrenset til blant annet visuelle observasjoner, og vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. På denne bakgrunn, og hensyntatt at den

råteskadede kledningen er i andre etasje, kan nemnda ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for noen av de anførte forholdene. Nemnda bemerker at den forstår klagen slik at det ikke anføres at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder mangelfull lufting av takkonstruksjonen. På dette punktet var det for øvrig gitt risikoopplysninger i tilstandsrapporten, undertaket var gitt TG 2 og det var fra boligens byggeår.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering.

Sekretariatet la uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt da kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør 13 % av kjøpesummen. For så vidt gjelder det kvalitative elementet, heter det i sekretariatets vurdering:

I vurderingen har vi særlig vektlagt de risikoopplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Takkonstruksjonen ble vurdert til TG 2 basert på bygningsdelens alder. Takkonstruksjonen ble kun visuelt inspisert, og det ble i tillegg vist til at isoleringen lå mot undertak, og at dette burde justeres for bedre lufting. Videre var taktekkingen ikke inspisert pga. snø. På denne bakgrunn kunne det ikke utelukkes at det kunne oppdages skjulte skader ved nærmere undersøkelser og et potensielt uavklart utbedringsbehov. (...) Det ble ikke gitt opplysninger om fornyinger av takkonstruksjonen siden byggeåret, og på bakgrunn av aldersbetraktninger måtte også svikt og utbedringsarbeider forventes. (...)

Hva gjelder badet er det gitt en rekke opplysninger som indikerer at en utbedring av badegulvet ikke kunne anses som upåregnelig. Selv om det ble opplyst om fall mot sluk, er alderen på baderommet ukjent og det er avdekket symptomer på svikt som riss i veggfuger i dusjsone, slitte gulvfuger i dusjsone, samt registrert fuktforskjeller rundt sluk. Baderommet ble på den bakgrunn tilstandsvurdert til en TG 2.

Slik vi forstår dokumentasjonen ble det avdekket råteskader på et begrenset område på utvendig kledning. Utover at kledningen ble malt i 2016, er det ikke opplyst om oppgraderinger av betydning. Det må derfor vektlegges at kledningen var fra byggeår, med opplysning om at normal tid for reparasjon av laft er 20-60 år og en TG 2 pga. alder.

Etter en konkret vurdering av de dokumentene som er fremlagt for oss, har vi kommet til at bestemmelsens kvalitative side ikke er oppfylt.

Nemnda er enig i dette. Etter en samlet vurdering har nemnda etter dette kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda viser i denne forbindelse til at det fremgår av bestemmelsens forarbeider at misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt. Det er følgelig de mer åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot, og et slikt åpenbart misforhold foreligger etter nemndas skjønn ikke i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).

