

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-754

28.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader – sølvkre – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Ullensaker kommune oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill., og overtatt av kjøper den 14.7.17. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over sølvkre i boligen. Etter flere fagkyndigbefaringer ble det avdekket fuktskader og utettheter ved bl.a. sluk på vaskerom. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at avviket samlet sett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til sølvkre, og at selgers takstmann ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 236 626, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 2002.

I prospektet ble boligen omtalt som "*meget pen*". Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2011, og selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

I tilstandsrapport datert 31.3.17 utarbeidet av takstmann M. fremgikk følgende:

Tomannsbolig oppført i 2002. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Underliggende konstruksjoner på bad og vaskerom er fra byggeår, ny eier må på sikt gjøre utbedringer.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstmannen har foretatt søk etter fukt med fuktindikator type Protimeter. Det ble søkt etter fukt på bad og kjøkken. Fuktsøket begrenser seg på bad til enkle overflate søk på veggene og gulvet i dusjen. På kjøkkenet er søket begrenset til søk etter fukt i skapet under kjøkkenvasken. Det ble ikke indikert fukt utover det som er normalt, men det er viktig å merke seg at dette søket er gjort på overflaten og at det likevel kan være fukt inne i konstruksjonen som kun kan måles med destruktive målemetoder. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran / tettesjikt og sluk.

Bad i 2 etg. samt vaskerom fra byggeår, nye fliser på fliser på bad i 2 etg. Dagens eier har utført dette som egeninnsats. TG:2

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 – 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år.

Det er observert sprekke veggfliser på vaskerom. TG:2

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 050 000 ved kjøpekontrakt datert 16.5.17, og overtatt av kjøper den 14.7.17.

Den 29.8.17 reklamerte kjøper over sølvkre på bad, gang og kjøkken.

Mycoteam ble engasjert i flere omganger for å avklare fukt- og sølvkreproblematikken, og det ble utarbeidet rapporter av hhv. 21.9.17, 9.11.17, 22.1.18, og 31.5.19.

Takstmann S. befarte boligen og utarbeidet en rapport datert 27.8.19:

Ved undersøkelse av sluket, kunne man se at det var montert et plastsluk med klemring, men det var ingen synlig slukmansjett. Plastflensen på sluket var synlig på baksiden av klemringen. Når gulvmembranen ikke har noen tett tilslutning til sluket, vil betonggulvet tilføres stadig fukt fra slukhalsen.

PRISOVERSLAG UTBEDRING AV VASKEROMMET

På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, kalkuleres dette til totalt kr 138 000 eks. mva.

PRISOVERSLAG AVFUKTING

Avfukting og fuktmålinger på vaskerom og tilstøtende rom kalkuleres til totalt kr 11 500 eks. mva.

PRISOVERSLAG ÅPNE GULV UNDER TRAPP

Fjerne parkettgulv/dampsperre og klargjøre for ny laminat, kalkuleres til totalt kr 8 500 eks. mva.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det er bl.a. vist til at takstmann ga mangelfulle opplysninger ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten, samt at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 236 626, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderer taksering.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Et ev. krav var uansett bortfalt grunnet passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7 eller et vesentlig mislighold etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige tiltres.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar, har nemnda vært noe mer i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om avvik ved sluk, lekkasjen og de bakenforliggende fuktskadene. Vilkåret "måtte" viser til at det må foreligge grov uaktksomhet fra takstmannens side. Dette blir spørsmålet i det følgende.

I tilstandsrapporten fremgår det at takstmannen foretok fuktmålinger, men at det ikke ble funnet fuktindikasjoner ved befaringen. Vi har ikke fått fremlagt dokumentasjon som skulle tilsi at dette er feil slik vaskerommet fremsto på befaringstidspunktet. Hva angår sluket fremstår det uklart for oss om nærmere undersøkelser var en del av takstmannens mandat, ref. tilstandsrapporten. Dette er uansett ikke av

betydning slik denne saken ligger an. Vi har i vurderingen vektlagt at det gikk svært lang tid fra reklamasjonen til avviket ved sluket ble avdekket. Før takstmann S. sine befaringer hadde fagkyndige fra Mycoteam besiktiget boligen i flere omganger, uten å påpeke avviket. Det er dermed vanskelig for oss å legge til grunn at avviket ved sluket var lett synlig, og dermed burde ha vært avdekket av takstmannen. Videre må det hensyntas at takstmannen ikke målte fukt som ga grunn til nærmere undersøkelser. Etter vårt syn er det ikke noe ved sluket som gjør at det fremstår ufagmessig. Dette er heller ikke påpekt i S. sin rapport, og det er i rapporten ikke vist og redegjort for om dette var et forhold en alminnelig aktsom takstmann må avdekke ved en besiktigelse. Det må være klart at en takstmann som befarer en bygningsdel i forbindelse med en skaderapport har andre forutsetninger for å finne avvik, enn ved en vanlig tilstandsrapport (undersøkelsesnivå 1) hvor det ikke avdekkes symptomer på svikt. Det må endelig påpekes at det er tale om et vaskerom, som ellers ble tilstandsvurdert til TG 2 med påpekte risikoopplysninger om mangler.

Som nevnt er det også noe uklart om takstmannen i denne saken i det hele tatt besiktiget sluket. Det vises til Finansklagenemnda Eierskifte sin vurdering i FinKN 2017-149. Ved salget var det utarbeidet en tilstandsrapport etter standarden NS 3424, hvor takstmannens mandat bl.a. var at "Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres". Kjøper anførte at det forelå ansvar på takstmann og dermed mangel etter avhl. § 3-7, da takstmannen ikke hadde bemerket at det manglet klemring i sluket. I nemndas avgjørelse het det bl.a. at:

Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7 begrunnet med grov uaktsomhet fra takstmannens side ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten. Den forsømmelsen som takstmannen eventuelt gjorde seg skyldig i ved ikke å inspisere sluket, er ikke av en slik karakter at man kan si at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til manglende klemring i sluket. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN 2012-571 og FinKN 2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7.

Basert på ovennevnte, kan vi dermed ikke se at takstmann har opptrådt ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og på bakgrunn av de fremlagte bildene fremstår det noe vanskelig å vurdere hvor lett tilgjengelig det aktuelle sluket var. For nemnda er det også noe krevende å vurdere synligheten av manglende slukmansjett. På bildet i takstmann S. sin rapport er det markert et relativt avgrenset, mørkt felt i øvre del av sluket. Nemnda oppfatter at det kun er i dette området slukmansjett mangler, og anser det noe usikkert om takstmann M. ville ha oppdaget dette forholdet selv om sluket hadde blitt besiktiget. Som sekretariatet viser til, er det uklart om og hva slags besiktigelse av vaskerommet som ble foretatt. Nemnda mener riktignok forbeholdet som ble tatt i tilstandsrapporten om at *"takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk"* trolig må forstås slik at det kun gjelder badet i andre etasje – ikke vaskerommet. Nemnda mener likevel bevisbildet omkring selve inspeksjonen, synligheten av sluket på vaskerommet, samt omfanget av manglende slukmansjett er såpass uklart at det ikke er grunnlag for å konkludere med at takstmann M. utviste grov uaktsomhet ved å ikke oppdaget forholdet. Nemnda tilføyer at det for så vidt er et poeng at Mycoteam besiktiget boligen flere ganger uten å avdekke at sluket på vaskerommet var den sentrale årsaken til fuktproblematikken. Samtidig var mandatet for Mycoteam hovedsakelig knyttet til sølvkre og bekjempelsen av dette, og det er usikkert om selskapet hadde faglige forutsetninger for å avdekke mangelen ved slukmansjetten.

Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger, jf. avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).