

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1205

14.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – ufaglært arbeid ved innsetting av dør – lekkasje – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Øygarden kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper den 24.5.17. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder motfall på baderomsgulv, feil ved el-anlegg, feilmontert terrassedør og lekkasje rundt denne, lekkasje rundt skorstein og manglende stenderverk i vegg på soverom i tilbygg. Kjøper viste bl.a. til at feilene skyldtes ufagmessige arbeider utført i selgers eiertid, samt til at de konkrete feilene måtte være kjent for selger. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det dels var opplyst om forholdene, samt til at det for øvrig ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om terrassedøren og lekkasje ved skorstein, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 84 906, hvorav utbedringskostnader kr 82 875 og sakkyndigkostnader kr 2 031.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av motfall på baderomsgulv, feil ved el-anlegg, feilmontert terrassedør og lekkasje rundt denne, lekkasje rundt skorstein og manglende stenderverk i vegg på soverom i tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Øygarden kommune oppført i 1973.

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

STANDARD

Boligen holder i dag en normalt god standard i henhold til byggeår, og det er foretatt noen oppgraderinger i senere tid.

Følgende oppgraderinger er gjort i senere tid:

- De siste 5 årene er de fleste rom i boligen pusset opp og vedlikeholdt ved egeninnsats.
- Stuen ble pusset opp av fagfolk i 2011, og to av de store vinduene samt terrassedør ble i 2014 skiftet av glassmester.
- I 2005 ble det etablert et nytt bad/vaskerom i nordenden av boligen i sammenheng med at boden ble utvidet og konvertert.
- I 1995 ble tilbygg oppført i nord-vestre hjørne av huset.
- Alt arbeid er utført av fagfolk, og offentlig godkjenning er innhentet der det er påkrevd, ifølge selger (...)

Bad/vaskerom (6,3 m²):

Diagonale mørke gulvfliser og lyse veggfliser med bård. Himling med innfelte downlights (dimm bare) Lyst baderomsmøbel, med folierte fronter. Heldekkende servant i akrylmateriale. Ettgreps blandebatteri.

Veggskap med speil og lysbrett (3 stk. downlights) Gulv montert wc. Opplegg for vaskemaskin.
Hjørneboblekar fra Westerbergs (...)

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 2,35 mill. etter et fradrag på kr 650 000. Det ble konkludert med at boligen var normalt/godt vedlikehold, alderen tatt i betraktning. Flere bygningsdeler ble gitt TG 2. Ytterdører ble gitt TG 1, og det ble opplyst at altan/terrassedør *"tar litt i karm"*. Bad/vaskerom ble gitt TG 1. Det ble opplyst om fall til sluk, men at *"Krav til fall er imidlertid ikke oppfylt, men det er funksjonelt"*.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen den 17.10.94, og at selger hadde bodd i boligen siden januar måned 1995. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. om en fuktskade på badet i 2007, som var utbedret av et firma. Nytt bad/vaskerom var etablert i 2005. Selger opplyste videre om lekkasje fra tak over stue som ble oppdaget i 2010, og på nytt i 2017. Et firma skulle følge opp dette, og selger var ansvarlig for å utbedre lekkasjen før salget. El-anlegget var inspisert i 2008, og feil var rettet av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.17, og overtatt av kjøper den 24.5.17.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på flere forhold, herunder:

- Motfall på baderomsgulv
- Feil ved el-anlegg
- Feilmontert terrassedør og lekkasje rundt denne
- Lekkasje rundt skorstein
- Manglende stenderverk i vegg på soverom i tilbygg

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann F. den 10.6.20:

PÅBEROPTE FORHOLD

1. Lekkasje rundt skorstein
2. Lekkasje rundt terrassedør.
3. Manglende stenderverk i vegg på soverom i tilbygg.

(...)

BESKRIVELSE AV SKADEN

Rundt skorsteinen fra yttertak var det lekkasje. Lekkasjen var forsøkt tettet av tidligere eier, uten godt resultat. I forbindelse med brannen måtte håndtverkerne også reparere denne skaden sammen med skade forårsaket av brann. Lekkasjen rundt skorsteinen ble ikke dekket av brannskaden, men måtte repareres for å få en helhet i takkonstruksjonen. Skaden ble fakturert nåværende eier med kr. 12.500,-.

Terrassedør fra stue. Døren fra stuen til terrassen er skiftet. Monteringen er utført på en amatørmessig måte som forårsaker lekkasje av vind og vann. Vindsperran og platekledningen er fjernet for å sette inn ny dør. Dette er ikke erstattet og gir derfor vind og vannlekkasje til veggkonstruksjonen. Døren er også montert med skjevheter som forårsaker slitasje på undersiden ved bruk. Her er malingen slitt vekk og dørbladet trekker vann som er årsak til "svelling" på dørbladet. Utbedring: Døren må demonteres og ytterveggen rundt må tettes med vindsperr og plater. Ny dør monteres. Antatt kostnader for dette er beregnet til kr. 28.500,-

Påbygg: Eiendommen/huset er påbygget i 1995. Utførelsen er amatørmessig og det mangler spikeslag/stender i hjørnet inn mot baderommet. Innervegg mellom bad og soverom mot nordvest er ikke stabil. Utbedring: Deler av veggen på soverom må demonteres og stender må monteres i hjørne. Antatt kostnader for dette er beregnet til kr. 25.000,- inklusiv malerarbeid.

Totale kostnader er beregnet til kr. 66.000,- (Alle priser er inkl. mva.)

Kjøper fremla faktura for reklamasjonsrapporten og for montering av pipebeslag, på hhv. kr 2 031 inkl. mva. og kr 12 500 inkl. mva.

I brev datert 30.8.21 la kjøper frem dokumentasjon i forbindelse med det største badet. I notat fra firma F.F.V. ble det bl.a. påpekt motfall fra sluk, som ikke var i tråd med dagens norm. Firmaet ga et pristilbud på kr 16 875 inkl. mva.

Selger har bl.a. forklart følgende til selskapet:

(Lekkasje rundt skorstein)

Taket var reparert som forutsatt. Dette ble utført av S.M. i april 2017. Uttalelsene fra (...) i S.M. stiller vi oss uforstående til. Vi var aldri i kontakt med den personen og kjenner oss ikke igjen i den fremstillingen han kommer med.

Representanten fra S.M. som vi var i kontakt med skisserte 2 alternative måte å utbedre på hvorav det ene alternativet var en løsning som inkluderte å sette på et aluminiums beslag rundt hele pipen i tillegg til det øvrige arbeidet som ble utført. Vi ønsket ikke et slikt beslag da vi et par år tidligere opplevde at et slikt beslag løsnet og delvis blåste ned fra pipen til naboen i (...) under en høst storm. En slik løsning og risiko ønsket ikke vi å utsette noen for.

(...)

(Feilmontert terrassedør og lekkasje rundt denne)

(V)i kjenner oss ikke igjen i forholdene kjøper beskriver og har ikke erfart lignende forhold. Døren ble levert med karm og hadde identiske mål med døren som ble skiftet ut. Døren ble kjøpt i 2015 fra B. på S. (...) Det ble kun løsnet lister og kledning bord i den forbindelse. Spikre som festet den gamle karmen ble kuttet og ny karm satt inn og festet med skruer. Lister og kledning bord ble så satt på igjen (...)

(...)

(Manglende stenderverk i vegg på soverom i tilbygg)

Arbeidet som ble utført våren 1995 ble utført av byggmester O.D. Byggmesteren var hjemmehørende på T. like utenfor H. Det foreligger ingen dokumentasjon fra dette arbeidet som ble utført for 25 år siden. Vi har ingen kommentar til takstmannens beskrivelse av arbeidets utførelse

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Kjøper har bl.a. anført at selger kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene. Det ble vist til at terrassedøren var feilmontert, at lekkasjen rundt skorsteinen var utbedret av en kompis av selger, og at badet og mye av de elektriske arbeidene trolig var utført av ufaglærte. I den forbindelse ble det pekt på de avdekkede feilene, fremlagt korrespondanse med fagkyndige, og mangelen på dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, med tillegg av utgifter til sakkyndige på til sammen kr 84 906, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har erkjent ansvar for lekkasje fra skorstein, men har for øvrige forhold anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det ble opplyst om at terrassedøren var treg, og at det var utilstrekkelig fall mot sluket under vaskemaskinen. Ifølge selskapet ble det uansett ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og boligen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn hva som kunne forventes.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 når det gjaldt lekkasjen rundt skorsteinen, og viste til opplysningen i egenerklæringen. For de øvrige forholdene var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering og krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Kjøper fastholdt sine tidligere anførsler, og la også frem ny dokumentasjon, bl.a. uttalelse fra firma som ikke hadde montert døren.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet motfall på baderomsgulvet, feil ved det elektriske anlegget, feilmontert terrassedør og lekkasje rundt denne, samt manglende stenderverk i vegg på soverommet i tilbygget i en bolig oppført i 1973.

Kjøper har også reklamert over lekkasje ved skorsteinen. Sekretariatet kom til at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og selskapet har akseptert sekretariatets avgjørelse.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet manglende stenderverk på soverommet i tilbygget og avvik ved det elektriske anlegget, så kan nemnda ikke se at kjøpers anførsler kan føre frem. Nemnda viser på disse punktene til sekretariatets drøftelse, som også er dekkende for nemndas syn. Hva gjelder motfall på baderomsgulvet, så viser nemnda til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget var opplyst om at *"krav til fall er imidlertid ikke oppfylt (...)"* (rapporten side 13). Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på noen av disse punktene.

Hva gjelder kjøpers anførsler om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet at terrassedøren er feilmontert, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Selger har forklart at terrassedøren ble kjøpt i 2015 og at de ikke kjente til feil med denne. Med henvisning til reklamasjonsrapporten til F. legger sekretariatet til grunn at døren ble montert på en ufagmessig måte, og at dette har forårsaket vind- og vannlekkasjer.

Sekretariatet oppfatter at kjøper avdekket vannansamling og feil ved terrassedøren temmelig raskt etter overtakelsen. Vi finner likevel ikke at den korte tiden i seg selv er tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at selger kjente eller måtte ha kjent til konkrete feil ved denne, utover at døren tok litt i karmen. Dette ble det opplyst om, jf. avhl. § 3-10.

Dersom terrassedøren var innsatt ved ufaglært egeninnsats, ville opplysningene i salgsprospektet om at en glassmester skiftet terrassedøren i 2014 vært uriktige. Vi mener at kjøpere har grunn til å regne med å få opplysninger om det, dersom dører er innsatt av ufaglærte. Se FinKN 2016-425 og FinKN 2021-140, som begge gjaldt ufaglært innsetting av vinduer.

Kjøper har anført at det er klart at selger satt inn døren selv, men sekretariatet forstår ikke nødvendigvis selger slik. Selger har forklart seg om hva som ble gjort, men har ikke angitt at monteringen skjedde ved egeninnsats. Etter vårt skjønn er ikke uttalelsen fra I., som til dels baserer seg på opplysninger fra kjøper, ei heller uttalelsene fra F., tilstrekkelige til å sannsynliggjøre at selger monterte døren selv. Til forskjell fra lekkasjen ved skorsteinen er det ikke lagt frem en uttalelse fra glassmesteren som angivelig skiftet ut døren, og vi er i tvil om arbeidene er så klart ufagmessige at selgersiden må sies å ha bevisbyrden, slik som i FinKN 2012-462, FinKN 2014-002, FinKN 2014-444, FinKN 2014-446, FinKN 2015-086, FinKN 2017-573 og FinKN 2019-561. Vi finner å ta i betraktning at også faglærte kan gjøre feil, jf. bl.a. FinKN 2021-77, FinKN 2020-424, FinKN 2020-330 og LE-2018-192252.

Slik saken er dokumentert for oss har vi under tvil kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger ga uriktige eller mangelfulle opplysninger om innsetting av terrassedøren, jf. hhv. avhl. §§ 3-8 første ledd og 3-7 første pkt. Når det er sagt, skulle vi helst sett at selger uttalte seg om konkret om hvem som utførte arbeidene.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete feil med terrassedøren ut over at den hang litt i karmen. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at dersom terrassedøren var innsatt med ufaglært egeninnsats, så er opplysningene i salgsprospektet om at en glassmester skiftet døren uriktig, jf. avhl. § 3-8. Slik ufaglært arbeid er videre opplysninger som en kjøper har grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har etter sekretariatets behandling av saken gjort nærmere undersøkelser for å søke å avklare om fagkyndige skiftet terrassedøren i 2014/2015. Hun har vært i kontakt med flere bedrifter i området, men ingen kan bekrefte at de skiftet terrassedøren. To firmaer har bekreftet at selger kjøpte dører hos dem i 2014/2015, men de opplyser at de ikke har forestått noen arbeider i den forbindelse. Kjøper har videre vist til en SMS som hun fikk av selger i juli 2017 hvor selger opplyser at terrassedøren ble montert av ham selv. Selskapet har ikke imøtegått informasjonen som er innhentet av kjøper – heller ikke hva gjelder den nevnte SMS kjøper opplyser å ha mottatt av selger i juli 2017, jf. selskapets e-post av 26.10.21. Det er av selskapet heller ikke navngitt hvilket firma som skal ha utført de nevnte arbeidene. Slik nemnda ser det, er det ut fra de foreliggende opplysningene sannsynliggjort av kjøper at arbeidene med å sette inn terrassedøren ikke er utført av faglærte. Som fremholdt over, foreligger det da en opplysningssvikt på dette punktet, og nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 28 500. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 28 500 for terrassedøren. Videre skal kjøper tilkjennes prisavslag for mangelen på skorsteinen med kr 12 500, samt utgifter til takstrappør med kr 2 031. Samlet tilkjennes kjøper prisavslag med kr 43 031.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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