

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1213

17.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – 15 år gammelt bad – råteskader i kledning, mv. – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Nannestad kommune oppført i 1905 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.10.18. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde normal bruksslitasje, og bar preg av at den hadde vært tilbygget/ombygget i flere omganger. Boligen hadde utvendig kledning fra 70-tallet og bad fra 2003 (TG 1). Det var i selgers egenerklæringsskjema bl.a. opplyst om mus på vinteren. Etter overtakelsen ble det avdekket flere feil ved eiendommen, herunder utett baderom, råteskader i kledning, lekkasje i tak og mus. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke forelå et vesentlig avvik som en følge av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 1 340 141, krav om forsinkelsesrente fra hhv. 12.3.20 og 23.1.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, råteskader i kledning, lekkasje fra tak og mus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Nannestad kommune oppført i 1905.

I prospektet fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er tilbygget i flere omganger og har yttervegger av bindingsverk og laftet plank, med varierende grad av isolasjon iflg. selger. Utvendig stående trekledning fra ca. '70-tallet, med noen utskiftninger senere. Takkonstruksjon er av sadlet form. Sperr i tre med isolasjon mot kaldt loft. Konstruksjonen er iflg. selger etterisolert i ca. 2003. Tekking av betongtakstein. Etasjeskillere er bjelkelag i tre.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse: Boligen er tilbygget i flere omganger og har yttervegger av bindingsverk og laftet plank, med varierende grad av isolasjon iflg. selger. Utvendig stående trekledning fra ca. '70-tallet, med noen utskiftninger senere.

Vurdering: Det er ingen tegn til konstruksjonsmessig svikt eller tegn til råte eller skader. Bærekonstruksjonen synes å oppfylle sin funksjon. Det er utført visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikk-tagninger der det er treverk. Normal alderslitasje. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Isolering/tetting og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Levetid: Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid for maling av trekledning er 8 - 12 år.

Takkonstruksjon – TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Tak-konstruksjon er av sadlet form. Sperr i tre med isolasjon mot kaldt loft. Konstruksjonen er iflg. selger etterisolert i ca. 2003. Det var ikke tilkomst til loftsrom ved befaringen og det er derfor ikke besikttet.

Vurdering: TG 2 pga. alder

Taktekking – TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse: Tekking av betongtakstein. Ikke mulig å inspisere undertak, vindskier og gesimser. Inspeksjon fra bakkeplan. Snøfangere over inngangsparti.

Levetid: Forventet normal levetid for takpanner i betong er 30-60 år. Omlegging 25-45 år.

Bad – Bad 2. etg. – TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besikttet hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse: Rommet er fra 2003 iflg. selger. Keramiske fliser på vegger og gulv. Dusjnise og hjørnebadekar/jacuzzi. Vegghengt wc. Baderomsmøbel med doble vasker og skufferinnredning fra 2018. Mekanisk ventilasjon, innluft gjennom åpninger i dørblad. Plastsluk med klemring i dusjnise, ikke mulig å se membran/mansjett. I rommet er det også badstu med panelte vegger, tre-lemmer på gulv, benker og badstuovn.

Vurdering: Målt fall fra dørterskel til sluk i dusjnise på ca. 30 mm.

Levetid: Antatt normal levetid for keramiske fliser er 10-30 år. Antatt normal levetid for servant og badearmatur er 15-25 år. anbefalt brukstid er 15 år. Antatt normal levetid for toalett er 25-75 år. anbefalt brukstid er 50 år. Antatt normal levetid for dusjkabinett er 10-25 år. anbefalt brukstid er 20 år.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1988. På spørsmål om kjennskap til feil ved bad, hadde selger krysset av "nei". Videre opplyste selger at det hadde vært utført arbeid på bad de siste 10 årene, og oppga:

Nye servanter og skap på begge bad juni 2018.

Arbeidet var utført av faglært rørlegger og snekker.

På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, opplyste selger om mus om høsten/vinter.

På spørsmål om kjennskap til råteskader eller fukt i boligen, hadde selger krysset av "ja", og det fremgikk av kommentarfeltet at:

Akutt lekkasje på kjøkken våren 2018, utbedret og ferdigstille mai 2018. Ny varmtvannsbereder og vannstopp på kjøkken våren 2018.

Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade, etc. Hva gjaldt andre relevante forhold oppga selger at badet i 2. etasje var totalrenovert i 2002.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 600 000 ved kjøpekontrakt datert 2.10.18, og overtatt av kjøper den 12.10.18.

Etter overtakelsen ble det avdekket flere forhold kjøper anså som kjøpsrettslige mangler, herunder utett baderom, råteskader i kledning, lekkasje i tak og mus.

Ifølge takstmann S. tilfredsstilte ikke badet funksjonskravene til et våtrom og det ble avdekket en del avvik som ikke var akseptable i henhold til teknisk forskrift og norsk byggeskikk. I rapportens konklusjon fremgikk:

Membran vegg og gulv på badet i 2. etasje er av samme materiale (blå maling). Våtromsmaling (hvis dette er våtromsmaling) er ikke godkjent eller egnet som membran. Ikke tilstrekkelig/manglende membran har ført til lekkasje fra taket til kjøkkenet i 1. etasje. Dette kjøkkenet er rett under det aktuelle badet.

Badet må rives og gjenoppbygges i henhold til norsk byggt teknisk forskrift og byggeskikk, gjelder også badstuen. Det elektriske anlegget må utbedres for disse rommene slik at de oppfyller krav til elektrisk anlegg i bolig og for å forhindre ytterligere skader på huset.

Dette badet er bygd i 2003 ifølge salgsoppgaven. Gjeldende teknisk forskrift fra 1997 med endring i 2003 viser at det var krav om fuktsikring av våtrom. Undertegnede vil legge til at det er noen tegn som indikerer at badet kan være nyere enn 2003. Som for eksempel sluket som ikke er like slitt som et 16 år gammelt sluk, lite slitasje på fliser, lite slitasje på badstue, lite til ingen slitasje på den blå malingen i badstuen og i de innfelte oppbevaringsrommene mm.

Himling/tak på kjøkken må rives på grunn av fuktskade, dette gjelder også isolasjonen i etasjeskille. Konstruksjonen må tørkes og eventuelt saneres før det lukkes igjen.

Pipehatt må demonteres og hull inntil pipe må tettes for å forhindre ytterligere lekkasjer. Pipehatten kan gjenbrukes. Takplater på takoverbygg over innebygd rom må rives da de er montert feil og kan føre til ytterligere skader på huset på sikt. Ny om. Alle hull etter skruer fra eksisterende plater må tettes.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 531 142.

I rapport fra murmester G. ble det redegjort for nærmere undersøkelser knyttet til råteskader i kledning og mus. Fra rapporten hitsettes:

Da det er skiftet kledning på boligen så er det sannsynlig at det bare er satt ny kledning utenpå råteskadet materiale. Dette er etter undertegnede sin oppfatning en skjult feil. Panel må rives i nødvendig omfang, råteskadet materiale skiftes ut med sikkerhetsavstand for så og bygges opp igjen med ny utvendig kledning.

(...)

I egenerklæring er det krysset av for ja om det er kjennskap til om det er eller har vært skadedyr i boligen. Under kommentarer står det at det er mus om høsten/vinter og vepsebol om sommer. Informasjon: Boligen må musettes utvendig, dette kan gjøres ved bruk av musebørste som dyttes oppunder åpninger i panel.

Innvendig så må åpninger stenges i jordkjeller slik at det ikke er tilgang inn i bjelkelag og åpninger som er åpne inn i rommene både fra vegger og gulv må tettes, det bør da brukes stålull eller musebørste.

Etter utvendig tetting bør det settes opp feller for å forsøke og fange de mus som allerede er inne for å hindre formering av disse.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 785 000.

Ifølge selskapet kjente ikke selger til de påreklamerte forholdene utover det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger måtte ha kjent til avvikene, idet det var ingen rimelig grunn til at selger var uvitende om forholdene. Uansett tilsvarte utbedringskostnadene 37 % av kjøpesummen, slik at avviket var utenfor hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av opplysningsbildet ved salget. Badets alder utelukket ikke mangelsansvar, jf. bl.a. LA-2010-125043.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 340 141. Kjøper krevde forsinkelsesrente for påkrevde sum pålydende kr 555 141 fra 12.3.20, og for påkrevde sum pålydende kr 785 000 fra 23.1.21, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selger har ikke kjent til de avdekkede forholdene, og takstmannen hadde vært aktsom i sin vurdering av eiendommen. I lys av alder og risikoopplysninger gitt ved salget var det videre påregnelig med utbedringsbehov ved bl.a. kledning og bad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel knyttet til avvik ved badet, og at deler av de øvrige forholdene av den grunn også måtte anses som relevante avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 350 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. I vurderingen av om det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt, er det vist til følgende i sekretariatets uttalelse:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom. Selv om badet var 15 år gammelt på overtakelsestidspunktet, og således innenfor det intervall hvor det er påregnelig med oppgraderinger, ble badet i tilstandsrapporten gitt TG 1. Riktignok opplyste takstmannen at membran/mansjett ikke var synlig, men i lyst av den angitte tilstandsgraden kan ikke sekretariatet se at dette måtte oppfattes som en risikoopplysning. Se til sml. FinKN 2021-793 og FinKN 2021-797. Etter vårt syn innebærer alderen i seg selv ingen forventning om en total renovering av hele badet. Sekretariatet forstår det videre slik at det heller ikke er alder og slitasje som er årsaken til lekkasjen, men at badet ikke tilfredsstiller funksjonskravene til våtrom. Skjulte konstruksjonsfeil vil normalt ligge utenfor hva som i alminnelighet kan forventes, og etter nemndspraksis i kjernen av hva avhl. § 3-9 andre punktum er ment å omfatte. Totalkostnaden for utbedring av badet er også relativt høy.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens reelle tilstand. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Også nemnda har vært i adskillig tvil. Det springende punktet er altså betydningen av angivelsen av tilstandsgrad 1 for badet, samt enkelte risikoopplysninger, for kjøpers forventninger, sett i lys av det mangelsforhold som er avdekket.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt.

Flertallet – Jakobsen og Sørli – bemerk:

Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse og konklusjon om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet er enig med selskapet i at selve tilstandsgraden alltid må ses i sammenheng med eventuelle konkrete opplysninger som er gitt, men finner i denne saken at mangelsforholdet – herunder utbedringskostnadene – er så omfattende at det foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Selv om råteskadene i kledningen må tillegges meget begrenset vekt i vesentlighetsvurderingen, er skadene på badet av et slikt omfang at de samlet sett må anses som helt upåregnelige for kjøper.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, må det imidlertid foretas et betydelig standardhevingsfradrag, samt at badet får en ny forlenget levetid. Se bl.a. FinKN 2016-128.

Hva gjelder kledningen fremstår boligens alder som et viktig moment ved utmålingen. Det dreier seg om en bolig oppført i 1905, hvor det ved salget ble opplyst at kledningen var fra ca. 70-tallet med TG 2. Det er

således tale om en eldre bolig hvor oppgraderinger og utbedring av kledning må anses påregnelig. Etter vårt syn er det på den bakgrunn merarbeidet ved å fjerne flere lag med råteskadet kledning sekretariatet anser som relevante utbedringskostnader.

I lys av hva kjøper kunne forvente, er sekretariatet av den formening at prisavslagens passende kan settes til kr 350 000. Beløpet inkluderer også de øvrige forholdene, samt forsinkelsesrente.

Flertallet slutter seg til dette. Flertallet har merket seg kjøpers anførsel om at standardheavingsfradraget er satt for høyt, samt selskapets anførsel om at merkostnaden knyttet til fjerning av lag med råteskadet kledning må anses helt minimale, men finner ikke at dette er egnet til å endre flertallets syn om at prisavslaget bør settes til kr 350 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., verken når gjelder bad eller utvendig trekledning.

Badet var i salgdokumentasjonen opplyst å være fra 2003. I tilstandsrapporten var det opplyst at badet hadde plastsluk med klemring i dusjnise, og at det ikke var mulig å se membran/mansjett. Badet var gitt TG 1. Da badet var 15 år på salgstidspunktet var det innenfor det tidsintervall der det er påregnelig med oppgraderinger. Takstmannens kommentar om at det ikke var mulig å se membran/mansjett utgjør etter mindretallets syn en risikoopplysning knyttet til badets fuktsikring. At badet i tilstandsrapporten hadde fått TG 1 har liten betydning ved vurderingen av eldre bad når det foreligger rapport med undersøkelsesnivå 1. Tilsvarende er for øvrig vektlagt i LA-2009-106623, der retten konkluderte med at risikoen for feil hadde gått over på kjøperen for bad som var 15 og 20 år gamle.

Utvendig trekledning var i tilstandsrapporten opplyst å være fra 70-tallet og var gitt TG 2. Hensett til de gitte opplysningene var det forventbart at kledningen måtte skiftes. At det avdekkes flere lag med kledning på en bolig fra 1905, er etter mindretallets syn ikke upåregnelig.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).