

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-245

17.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – lekkasjer – røropplegg – lukt – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Namsos kommune oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 3 650 000, og overtatt av kjøper den 2.5.19. Ved salget ble det opplyst om nyere arbeider ved boligen som fremsto ufagmessig utført. Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over vannlekkasje, feil ved våtrom og røropplegg, og luktproblematikk. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet viste til de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget og avsto kjøpers krav. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 200 175, krav om erstatning kr 38 361, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannlekkasje, feil ved våtrom og røropplegg, manglende takplater og luktproblematikk, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Namsos kommune oppført i 1964.

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

Bad – underetasje (TG 2)

Bad i underetasje var under oppgradering/renovering ved besiktigelsen (ikke ferdigstilt). Baderommet har overflater med keramiske fliser på gulv og vegger. Himlingsoverflate med folierte sponplater (takes). Rommet vil bli utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med varmekabler i gulv. Ventilering med ventil i himling. Belysning med downlights i himling. (...)

Gulvsluk av plast ble kontrollert og det ble gitt opplysninger om at slukmansjett og smøremembran er benyttet. Gulv i dusjsone er noe nedsenket og det er etablert fall mot sluk, men ikke tilstrekkelig i forhold til dagens forskriftskrav. Det ble målt ca 10 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk. Det er ikke etablert fall mot sluk ved badegulv utenfor selve dusjsonen. Fallforhold ved baderomsgulv er ikke tilfredsstillende. (...) Det ble registrert en del fukt ifbm ventil i himling. Forholdet antas skyldes konsensproblematikk ved ventilasjonskanal.

Rørgjennomganger i gulv under servant/innredning fremstår med ufagmessig utførelse og det ser ikke ut til at tilpassende rørmansjetter er benyttet. (...) Fukt/kondensproblematikk ved ventil opplyses å ville bli utbedret ved at ventilasjonskanal isoleres. Montering av avtrekksvifte og etablering av tilluft anbefales. (...)

Rommet fremstår med noe ufagmessig utførelse.

Toalettrom (TG 3)

Rommet var under renovering ved besiktigelsen. Ved overflatesøk etter fukt ble noe forhøyede fuktverdier registrert i gulv på siden av toalett mot bad. Det er gitt opplysninger om at rommet vil bli ferdigstilt før salg.

(...)

VVS (TG 2)

Vvs-installasjoner fra byggeår med enkelte senere utskiftninger/oppgraderinger. Vanninntak av kobber/jern fra byggeår med stoppekran av typen slusventil er plassert på toalettrom i underetasje. 200 liters CTC varmvannsbereider fra 1993 er plassert i kott under trapp. Generelt vannrør av kobber og avløpsledninger/bunnledninger av jern/soil. Noen nyere installasjoner ifbm med badetrom som er under renovering i underetasje. Iflg salgsoppgave fra 2013 er utvendige avløpsledninger splittet og forberedt for separering og ført frem til tilkoblingspunkt. (...) Det er ikke forekommet opplysninger om vesentlig feil eller mangler. Av hensyn til alder og normale levetidsbetraktninger vil det være påregnelig med enkelte utskiftninger og oppgraderinger.

(...)

Garasje (TG 2)

Garasjen fremstår med behov for en del utbedringer og ekstra vedlikehold.

Det nevnes følgende. Generelt noe slitt taktekking med en del rust og enkelte synlige hull i takplater. (Nye takplater følger med). Pågående taklekkasje mot sør har medført råteskader ved en taksperre og noe skade ved yttervegg. (...) En del utbedringer/reparasjoner og generelt ekstra vedlikehold må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2013. Selger besvarte følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Ja. Kondensering fra ventilasjon".

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

"Ja. Oppgradering, flislegging, varmekabler på bad og toalett og ny baderomsinnredning og armatur."

1.2 Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Prosjektering: (firma E.) v/P.T."

1.3 Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

"Ja. Elektrisk erklæring: (firma E.). Rørlegging: W. Rørservice."

1.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Flislegging ved P.T."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.19, og overtatt av kjøper den 2.5.19.

Etter overtakelsen ble det oppdaget ufagmessigheter og ufaglært arbeid ved VVS-anlegg, vannlekkasje, manglende takplater og kloakklukt.

Kjøper engasjerte fagkyndige som vurderte samlede utbedringskostnader til kr 200 175.

I fremlagt korrespondanse har selger tilbudt tilbakelevering av takplatene, og ifølge selskapet har selger for øvrig bestridt kjennskap til de anførte forhold.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at det foreligger en opplysningssvikt om de anførte forholdene, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 200 175, erstatning på kr 38 361, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet har i hovedsak vist til de negative opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet vannlekkasje, mangler ved røropplegget på badet, luktproblematikk og manglende takplater til garasjen.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Når det gjelder røropplegget så ser vi at det kan stilles spørsmål ved om opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet var fullstendige, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Dette finner vi imidlertid ikke avgjørende for resultatet i saken. Det vises til at det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for kjøpers forventninger, og dermed også hvorvidt en ev. opplysningssvikt må antas å ha virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Ved salget ble det opplyst om at det ble foretatt oppgraderinger av badet. Takstmannen viste til nyere oppgraderinger av rør, men samtidig ble det påpekt feil og ufagmessig utførelse av rørgjennomføringer. I tillegg ble det opplyst at badet generelt sett fremsto ufagmessig. I egenerklæringsskjemaet ble det videre opplyst om både ufaglært og faglært arbeid, og det kunne på bakgrunn av tilstandsrapporten ikke forventes at alle rør var skiftet ut, samt usikkerheter knyttet til fagmessigheten av arbeidene. Røropplegget ble videre vurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt.

Etter vårt syn måtte dermed kjøper ta høyde for at større utbedringsarbeider knyttet til rørene var nødvendig på kort sikt. Vi finner det dermed av underordnet betydning i denne aktuelle saken hvem som faktisk utførte arbeidene, da det iht. kjøpsavtalen uansett var bemerket såpass grove feil som kjøper overtar risikoen for, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Vi bemerker igjen at vår vurdering av saken utelukkende beror på de skriftlige dokumentene som er fremlagt for oss. Vi har dermed ikke anledning til å ettergå partenes utsagn og dokumentasjon nærmere, og disse begrensningene kan følgelig få betydning for resultatet i saken.

Når det kommer til de øvrige anførte forholdene knyttet til lekkasje og kloakkluft må det vektlegges at selger har bestridt kjennskap. Videre gikk det noe tid før kjøper selv oppdaget forholdene, og dette kan følgelig underbygge det faktum at heller ikke selger ble oppmerksom på feilene i sin eiertid. Vi kan følgelig ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger – til tross for sin tilbakemelding – likevel må ha vært kjent med forholdene. Det er dermed ikke dokumentert en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen av 25.1.21, men kan ikke se at de gir grunnlag for en annen vurdering.

Hva gjelder takplatene til garasjen, så følger det av salgsdokumentasjonen at disse skulle medfølge ved salget. Det har vært korrespondanse mellom kjøper og selger om levering av takplatene, som etter det opplyste lå under terrassen under visning, men som var fjernet ved overlevering av boligen, uten at det er kommet til enighet om tilbakelevering av takplatene. Nemnda bemerker at det synes å være enighet mellom partene om at takplatene skulle medfølge ved salget, og at takplatene foreløpig ikke er tilbakelevert uten at nemnda kjenner årsaken til dette. All den tid det må legges til grunn at det er enighet om at kjøper har krav på takplatene, så er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke synes å foreligge en tvist på dette punktet mellom kjøper og selskapet.

Uansett kan ikke nemnda se at en eventuell ufullstendig eller uriktig opplysning på dette punktet kan antas å ha innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda finner følgelig at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 200 000, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda har likevel ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse:

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

I denne saken har vi særlig funnet å vektlegge de usikkerheter kjøper ble forespeilet ved salget. Det ble bl.a. vist til både faglært og ufaglært arbeid ved de aktuelle bygningsdelene, og større deler av anlegget måtte også antas å være av eldre dato. Videre ble det bemerket en rekke svakheter ved allerede utført arbeid ved baderommet, og konkrete feil som måtte påregnes utbedring. Rørføringer på baderommet ble klart opplyst å ha ufagmessig utførelse, og tilstanden ble som helhet vurdert som ufagmessig og til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Etter en konkret vurdering er vi dermed av den oppfatning at store arbeider på kort sikt måtte fremstå forventbart allerede på salgstidspunktet.

Vi vil igjen påpeke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar stand. Vi ser at utbedringsbehovet kanskje kom noe tidligere enn forventet og var noe større enn kjøper tok høyde for, men vi kan likevel ikke se at det foreligger et markant upåregnelig avvik som er egnet til å oppfylle bestemmelsens kvalitative side.

Nemnda er enig i dette. Nemnda har vurdert klagers anførsler i brev av 25.1.21, men kan ikke se at det der er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er opplyst for nemnda, har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).