

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-877

22.9.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assurans HDI, Scor, Newline)

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

37 år gammel bolig – vannskade på kjøkken – opplyst om "fornyet" kjøkken – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Løten oppført i 1983, ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. og overtatt av kjøper den 29.8.20. Ved salget var det bl.a. opplyst at kjøkkenet dels var fra byggeår og dels fornyet i 2014, at det var foretatt fuktsøking på normalt utsatte steder uten avvik, og at ingen vesentlige avvik var registrert. Kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med utskiftning av kjøkkeninnredningen, avdekket kjøper vannskader i kjøkkenskrogene, samt på gulv og i vegger bak kjøkkenskrogene. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at det ikke var påregnelig at kjøkken, innvendige vegger og gulv måtte skiftes grunnet vannskader. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var påregnelig å oppdage negative forhold ved større renoveringsarbeider på så gamle bygningsdeler. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 166 302.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av vannskadet kjøkken, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Løten, oppført i 1983.

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

Huset bærer preg av jevnlig godt vedlikehold og oppgraderinger.

(...) Av påkost og oppgraderinger utført etter byggeåret kan nevnes (...) oppussing/fornyning av kjøkken (2014), (...) i tillegg til en mer generell oppussing/fornyning av boligens rom og innvendige overflater. Boligen fremstår i hovedsak som normalt godt vedlikeholdt og for det meste med en normal bruksslitasje på rom og bygningsdeler ut ifra alder.

Standard

Kjøkken:

Praktisk kjøkken i nisje med delvis åpen løsning mot spisestue og stue. Det er en HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog og malte MDF-fronter. Godt med skap og benkeplass.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

(...)

- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning vil normalt ikke omtales i rapporten.

(...)

Kjøkken – TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken delvis fra byggeåret, fornyet i 2014.
Malt kjøkkenfronter og skiftet benkeplate, ventilator og vask/blandebatteri.
Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling.
HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog og malte MDF-fronter. (...)

Vurdering

Kjøkken og innredning fremstår for det meste med en normal/lav bruksslitasje ut ifra alder.
Det er foretatt fuktsøk på normalt utsatte steder uten avvik.
Ingen vesentlige avvik registrert.

Innvendige overflater – TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det bare er de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

(...)

Det meste av boligens rom og innvendige overflater pusset opp/malt etter kjøpsåret. (...)

Vurdering

(...)

Boligens innvendige overflater fremstår for det meste som normalt vedlikehold og i hovedsak med en normalt påregnelig bruksslitasje mht. alder. (...)

For øvrig ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak

Det må påregnes påkost og oppgraderinger dersom man ønsker å bringe boligen opp med en gjennomgående mer tidsmessig stand.

Selger opplyste i egenerklæringen at boligen ble kjøpt i 1992, og svarte "Nei" på spørsmålet om kjennskap til om det var eller hadde vært "sopp/råteskader/insekt/skadedyr i boligen".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.20, og overtatt av kjøper den 29.8.20.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper vannskader i kjøkkenskrogene, samt vannskader på gulv og vegger bak kjøkkenskrogene. Det ble reklamert på forholdet overfor selskapet den 23.9.20.

Kjøper engasjerte takstfirma H. for en vurdering av skadene. I tilstandsrapport datert 22.10.20 ble det gitt følgende konklusjon:

Fuktskader i HTH-kjøkken delvis fra 1983, fornyet i 2014, ref. tilstandsrapport av 4.8.2020. Eier skulle skifte kjøkkeninnredning og oppdaget skadene ved rivning ca. 20.9.2020. Dette er tidligere vannskader som har utviklet seg over tid, ukjent tidsrom. Det ble ikke påvist noe fukt ved befaringen. Skader er dokumentert iht. denne rapporten. Nødvendige tiltak er priset i vedlagte kalkyle.

Det ble videre påpekt i rapporten fuktskjolder på bjelker og svertesopp på spikerslag, vannskader på veggplater, misfarging/sopp på bunnsvill, og vannskader på parkett. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 166 302, inkludert kostnader til parkett i stuedelen.

I e-post av 20.8.21 fra takstfirma H. ble det bl.a. bemerket at skadene indikerte at vann kom fra et sted over sokkeløyde, mulig fra rør ifm. benkebeslaget og rørkoblinger i benken, og at dette hadde pågått over tid.

Kjøper opplyste at de ikke hadde hatt planer om å foreta oppussing utover utskiftning av kjøkkenskrog.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da både det kvalitative og kvantitative vesentlighetskravet var oppfylt. Det ble bl.a. vist til at det samlet sett var gitt en rekke positive opplysninger om boligens kjøkken og innvendige overflater, og at det derfor var upåregnelig at kjøkken, innvendige vegger og gulv på kjøkken måtte skiftes som en følge av vannskader. Det kunne foreligge et vesentlig avvik selv om skaden skyldtes at eldre bygningsdeler var svekket av slit og elde, jf. LA-2020-55534. Det var ikke planlagt oppussing ut over utskiftning av kjøkkenskrog. For å få likt utseende på hele den sammenhengende gulvflaten burde også gulvet i stuedelen utskiftes.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 166 302 og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det anførte forholdet gjaldt skader som ble avdekket først ved åpning av konstruksjonen, som hadde vært lukket siden byggeår. Det var påregnelig at negative forhold ble oppdaget ved større renoveringsarbeider på bygningsdeler av denne alder. Årsaken til fukten var ikke dokumentert, og avviksvurderingen er da utfordrende. Hva gjaldt utbedringskostnadene, har selskapet vist til at det både var inntatt kostnader til undersøkelser, parkett for et større område enn kjøkkenet, meget kostbar parkett og at det var medtatt kostnader for nye benkeskap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Boligen er fra 1983, og var således 37 år gammel ved avtaleinngåelsen. Alderen tilsier at det i utgangspunktet var påregnelig med kostnader til vedlikehold og utbedringer i tiden etter overtakelsen. Iht. tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget, var kjøkkenet dels fra byggeår, men fornyet seks år før kjøpet, med malte kjøkkenfronter og utskiftning av benkeplate, ventilator og vask/blandebatteri. Kjøper var på avtaletidspunktet følgelig kjent med at det kun var overflater som ble pusset opp i 2014, og at selve kjøkkeninnredningen var 37 år gammel. Likevel var kjøkkenet gitt tilstandsgrad (TG) 1 i tilstandsrapporten, det vil si svake symptomer. Isolert sett tilsier denne tilstandsvurderingen at kjøper kunne forvente at kjøkkenet var i god stand, jf. FinKN 2013-581. Til dette kommer opplysningen om at kjøkken og innredning for det meste fremsto med en "normal/lav bruksslitasje ut ifra alder", og det var ikke funnet avvik i forbindelse med fuktsøking, samt at selger i egenerklæringen hadde svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært bl.a. sopp og råteskader i boligen. I lys av dette hadde kjøper i utgangspunktet grunn til å forvente at kjøkkenet var i rimelig god stand alderen tatt i betraktning. Selv om kjøper i utgangspunktet hadde planlagt utskiftning av hele kjøkkenet, er ikke dette til hinder for at kjøperen kan påberope feil og avvik som mangler, og har heller ingen betydning for utmåling av prisavslaget, jf. Rt. 2006 s. 999 (Idamar-dommen) og FinKN 2014-196.

Sett hen til nevnte salgsopplysninger om at det ikke var registrert avvik etter fuktsøking på normalt utsatte steder på kjøkkenet og ingen vesentlige avvik ved innvendige overflater, og begge forhold var gitt TG 1, var det i utgangspunktet ikke påregnelig at det kort tid etter overtakelsen ville påløpe kostnader til utbedringer grunnet vannskade i veggplater, misfarget (trolig svertesopp) i treverk/bunnsvill eller vannskadet parkett. At

det under tilstandsrapportens punkt "Innvendige overflater" var opplyst at det "må påregnes påkost og oppgraderinger dersom man ønsker å bringe boligen opp med en gjennomgående mer tidsmessig stand.", tilsier imidlertid at kjøkkenets standard ikke var i henhold til dagens standard, og at noe utbedringer var påregnelig. Dette må ses i sammenheng med at det ikke foreligger opplysninger om at konstruksjonen var blitt åpnet som ledd i takstmannens besiktigelse før salget, og at dette kan svekke betydningen av TG 1. Se til sammenligning FinKN 2013-581. Til dette kommer at når både boligen og kjøkkenet var 37 år gamle, må det anses påregnelig at det kan være skjulte feil og mangler. Se til sammenligning FinKN 2016-224, som gjaldt et 30 år gammelt kjølerom, hvor det hadde oppstått fukt og råteskader i gulvplater, isolasjon, gulvbjelker og bunnsvill i yttervegg som en følge av at kjølerommet var feilkonstruert. Nemnda kom til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og uttalte bl.a.:

"Nemnda ser det slik at et innebygget kjølerom er en konstruksjon som gir risiko for fukt- og råteskader på samme måte som et bad, og når rommet er nærmere 30 år gammelt, må det regnes med at det kan være skjulte feil og mangler. At utbedringskostnadene synes å ligge over det minstenivå Høyesterett har gitt anvisning på, jf. Rt 2010 s. 103, kan ikke være avgjørende i motsatt retning."

I nærværende sak er årsaken til vannskadene på kjøkkenet heller ikke dokumentert. Dette vanskeliggjør sekretariatets vurdering av hvilke forventninger kjøper kunne ha til utbedringsbehovet. Til dette kommer at det i tilstandsrapporten er konkludert med TG 2, det vil si middels kraftige symptomer, hva gjelder drenering, vinduer og dører, takteking, renner, nedløp og beslag, i rom under terreng (kjeller), vaskerom (TG 3 for gulvbelegg), toalettrom, innvendige trapper og terrengforhold. I tillegg var teknisk vurdering av VVS og det elektriske anlegget ikke tilstandsvurdert. Det var følgelig påregnelig at det innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen ville kunne bli behov for utbedringer av større deler av boligen.

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik ved boligen, men har etter en samlet helhetlig vurdering kommet til at selv om vannskadene iht. salgsopplysningene kan anses upåregnelige, er de ikke vesentlige. Det er særlig lagt vekt på boligens og kjøkkenets alder.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om kjøkkenet var opplyst dels fornyet i 2014, mener nemnda at kjøper måtte forvente at de underliggende konstruksjonene var fra byggeåret. Takstmannens fukt-søk var dessuten eksplisitt avgrenset til områder han fysisk kunne nå under sin inspeksjon.

Nemnda mener uansett det er usikkert om en utbedringskostnad på kr 166 302 kan legges til grunn for så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret. Beløpet inkluderer skifte av parkett i stuen *"for å få likt utseende på hele flaten (kjøkken og stue i åpen planløsning)"*. Nemnda viser til at kjøper etter praksis må akseptere den rimeligste, tilfredsstillende utbedringsmetoden selv om denne ikke alltid fremstår som den optimale. Ettersom nemnda har kommet til at det kvalitative elementet uansett ikke kan anses oppfylt, anses det ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Nemnda har ellers merket seg det som har fremkommet om skadeårsaken bl.a. i kjøpers brev av 2.9.21, men finner ikke at dette endrer nemndas syn på at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det foreligger et avvik fra hva kjøper kunne forvente om tilstanden til kjøkkenet og de underliggende konstruksjoner, kan avviket ikke anses som så markant eller betydelig at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).