

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1063

13.12.2022

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

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

Flere forhold – uriktig opplysning om vedlikeholdsplikt for takterrasse – dødsbo – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet etablert i 2004 i et bygg fra 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.20. Leiligheten hadde en stor takterrasse, og i tilstandsrapporten oppga takstmannen at "*dette er sameiet sitt ansvar*". Terrassen og tilhørende pergola hadde fukt- og råteskader, og etter overtakelsen kontaktet kjøper sameiet med ønske om utbedringer. Kjøper ble da kjent med at takterrassen ikke var sameiets ansvar, men at han selv måtte bekoste utbedringene. Kjøper oppdaget også avvik ved vannuttak og avløp for vaskemaskin på badet, samt at ventilatoren på kjøkkenet manglet utkast eller kullfilter. Kjøper anførte at opplysningsplikten var misligholdt og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen ble solgt som et dødsbo. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om takterrassen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 218 048.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet takterrasse, feil avstand på vannuttak på bad, avvik ved avløp for vaskemaskin, og manglende kullfilter eller utkast til ventilator, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet som ble etablert i 2004 i en bygning som opprinnelig ble oppført i 1969.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt og tilstandsrapport:

Lys og romslig toppleilighet. (..) Stor takterrasse. (..)

(..) Leiligheten ligger i 3. etasje med stor takterrasse og svært gode solforhold. Standard er stort sett fra 2004 med lyse overflater, eikeparkett og flislagt. (...)

Delvis overbygd felles veranda. Tett skråmontert rekkverk med høyde ca. 100 cm. Synlig papptekking som membran under tregulvet.

Bildet viser åpen veranda ut i fra stue/kjøkken.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15-25 år.

Veranda virker og være stabil dog er ikke TG vurdert da dette er sameiet sitt ansvar.

(...)

Bad – Leilighet

Bad/vaskerom på ca 6,2 m² med en største takhøyde på ca 215 cm. Flislagt gulv med varmekabler på betong fra ca 2004. Sluk under dusjkabinett. Våtrom forringes generelt raskere enn andre rom pga vannbelastning og krav til vanntetthet.

Lekkasjevann skal ledes til sluk. Ved enkel nivellering med gulv laser og tomme stokk måles det svakt fall til sluket, mindre enn dagens krav. Badet fungerer til sin hensikt. Slukrist ikke åpnet pga adkomst under dusjkabinett. Gulv er kontrollert for fukt ved befaring, ingen indikasjon på unormal fukt eller lekkasjer i overflater. Fuktsøk gir ingen garanti for ev. fukt da søket ikke forteller deg om fukten ligger oppå eller under membransjiktet.

TG 2 er valgt med bakgrunn i at badet er ca 16 år gammelt og har snart utlevd sin normale levetid samt svakt fall til sluket. Her er det dog dusjkabinett, kabinettet anbefales ikke fjernet. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noe forhøyede fuktindikasjoner i våtsone overflater. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at flis og flisfuger ikke er tette og det forutsettes bruk av tett membran som fuktsikring bak og under flis. Ikke registrert riss /sprekker i flisfuger. TG 2 er valgt med bakgrunn i alder på fliser ca 16 år og har snart utlevd sin normale levetid. Her er det dusjkabinett som forlenger badets levetid og kabinettet anbefales ikke demontert.

(...)

Utstyr fra 2004. Dusjkabinett. Sluk under kabinett. Gulv montert toalett . Servant i ca 150 cm bredde og 1 - greps armatur. Trakt/avløp for vaskemaskin. (...)

Hvit profilert kjøkken innredning i vinkel. Laminat benkeplate med 1 stor og 1 liten stålkum. 1 greps armatur. Takhøye overskap med to glass/sprosse dører.

Mekanisk avtrekk over komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Rør i rør vannrør samt avløp i plast.

(...) Mekanisk avtrekk fungerte ved enkel test.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at det var tale om salg fra et dødsbo, og skjemaet var ikke utfyllt. Det ble opplyst om følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 850 000, og overtatt av kjøper den 1.10.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen. I brev fra kjøper av 13.9.22 ble de påberopte forholdene nærmere presisert og det ble fremlagt kvitteringer over arbeidet som var utført.

Kjøper gjorde først gjeldende mangelskrav tilsvarende kostnader til utskiftning av terrassedekke til totalt kr 56 845. I dette lå 60 timer egeninnsats fra håndverker i kjøpers familie, som ble anslått å ha en verdi pr. time på kr 500. Blandebatteri på bad ble utbedret av rørlegger til kr 4 590. Utbedring av avløp til vaskemaskin medførte ifølge rørlegger at baderomsgulvet måtte tas opp, slik at kjøper anslo en kompensasjon på kr 10 000. Kostnader for utkast for ventilator ble satt til kr 20 000 inkl. kanal og kjerneboring.

Kjøper har fremlagt en bekreftelse fra sameiet om kjøpers vedlikeholdsplikt for takterrassen og et pristilbud på utbedringsarbeidene.

Kjøpers mangelskrav mot selskapet på til sammen kr 218 048 omfattet følgende poster:

- Pristilbud for arbeid knyttet til utbedring av terrasse og pergola: kr 131 200
- Materialer iht. kvitteringer: kr 26 845
- Innkjøp av pergola: kr 17 995
- Takseringskostnader (innhenting av pristilbud): kr 1 678
- Leie av container: kr 10 330
- Avvik ved bad: kr 5 000
- Ventilator: kr 25 000

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet og at selskapet derfor hadde plikt til å dekke utbedringskostnadene. Kjøper har bl.a. vist til at det ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om de anførte forholdene, og at det samlede avviket var vesentlig. Kjøper har påpekt at han var sterkt svaksynt, og kun ser ca. 10 %, slik at han var helt avhengig av å forholde seg til taksten.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Saken var uansett mangelfullt dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om at sameiet hadde vedlikeholdsplikt for takterrassen, jf. avhl. § 3-8. De øvrige forholdene utgjorde ikke mangler 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 råteskadet takterrasse, avstand ved vannuttaket på badet, avvik ved avløpet for vaskemaskinen, og manglende kullfilter eller utkast for kjøkkenventilator.

Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning hva gjelder takterrassen. Det ble fremholdt følgende:

Når det gjelder anførsler knyttet til råteskadet terrasse forstår vi partene dit hen at det var synlig i forkant av kjøpet at terrassen var gammel og moden for renovering. Tatt i betraktning dens synlige tilstand så måtte følgelig kjøper påregne kostnader til utbedring. Kjøper har imidlertid fremsatt reklamasjon over at hele kostnaden må bæres av kjøper alene.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget så ble ikke terrassen tilstandsvurdert med den begrunnelse at "dette er sameiets ansvar". Når dette har vist seg å ikke stemme så mener vi at det ble gitt uriktige opplysninger som må anses å ha betydning for kjøpsavtalen. Det foreligger dermed mangelsansvar for selskapet på dette punktet etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er for nemnda også fremlagt en bekreftelse på vegne av sameiet om at kjøper har vedlikeholdsplikt *"på sin seksjon inkludert terrasse, rekkverk, overbygg og pergola i tilknytning til hans leilighet"*. Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 hva gjelder de øvrige anførte forholdene. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det vises i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet. Etter nemndas syn var det påregnelig at det ville oppstå et vedlikeholdsbehov på de aktuelle bygningsdelene. Videre vises det til at boligen var solgt av et dødsbo, noe som innebærer en risiko for at de som foresto salget ikke hadde like mye kunnskap om eiendommen som en eier ville hatt. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for den uriktige opplysningen om vedlikeholdsansvaret for takterrassen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgene om utmålingen av prisavslaget:

Som nevnt tidligere mener vi at saken kunne vært bedre dokumentert. Samtidig har kjøper fremlagt bilder som viser råteskader, og det fremstår heller ikke bestridt at terrassen og tilliggende konstruksjoner hadde et utbedringsbehov. Kjøper har fremlagt kvitteringer over innkjøp av materialer, og det har for så vidt formodningen mot seg at det har blitt utført slike vedlikeholdsarbeider dersom det i realiteten ikke var nødvendig. Se til sml. nemndas betraktninger i FinKN 2019-795.

Kjøper har krevd totalt kr 74 840 som knytter seg til materialer ved terrasse, pergola, og 30 timer egeninnsats fra familiemedlem som er håndverker til en estimert verdi på kr 500 pr. time. Sistnevnte kunne med fordel vært ytterligere dokumentert med eks. en uavhengig fagkyndiguttalelse. Tatt i betraktning at det er tale om en fullstendig utskiftning av terrassen og tilhørende pergola, så synes imidlertid anført tidsbruk og anslått timespris som fornuftig.

Vi registrerer at det er innkjøpt terrassebord av typen "28x120 Royal Brun" med en meterspris på kr 36,45. Dette må antas å strekke seg ut over det nødvendige og som kan anses som en del av kjøpsavtalen. Det må på dette punktet foretas et lite skjønnsmessig fradrag for oppgraderingen. Kjøper var ellers forberedt på å gjøre oppgraderingsarbeider, men at dette skulle dekkes iht. eierbrøk. Forventede kostnader for kjøper i tråd med eierbrøken på 113/2308 må dermed trekkes ut av prisavslaget.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men er kommet til at prisavslaget for utbedring av mangelen passende kan settes til kr 75 000.

Kjøper har for nemnda presisert at de påløpte utbedringskostnadene inkludert egenarbeider utgjør kr 87 890, og nemnda tar ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i disse kostnadene. Det er for nemnda fremlagt et prisoverslag fra H. Bygg over kostnadene for utbedring av takterrassen på kr 131 200, men nemnda finner det ikke riktig å ta utgangspunkt i disse kostnadene da kjøper selv har forestått utbedringsarbeidene. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ved utmålingen av prisavslaget må gjøres et skjønnsmessig fradrag fordi det ved utbedringen er benyttet materialer av høyere standard enn hva som fulgte av kjøpsavtalen. I tillegg må det gjøres et fradrag for de forventede kostnadene ut fra kjøpers sameierbrøk, da mangelen knytter seg til at kjøper selv fullt ut har vedlikeholdsansvaret for terrassen, og ikke kun ut fra sin sameierbrøk.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 75 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).