

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-74

25.1.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – feil ved bad, lekkasje fra tak, fukt i isolasjon, mv. – passivitet? – avhl. §§ 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Lillestrøm kommune oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at bad ble renoveret/oppusset av faglærte i 2006, at fasaden ble modernisert i 1986 og at det var lagt delvis ny takpapp på deler av taket. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen, bl.a. mugglukt i entré, fukt i isolasjon i vegger, lekkasje fra tak og mangler ved bad. Kjøper anførte bl.a. at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at kravet var bortfalt som en følge av passivitet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 649 034, samt forsinkelsesrente fra 26.3.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Fukt i isolasjon i vegger
- Mugglukt i entré
- Lekkasje fra tak
- Mangler ved bad (stoppekran)

Boligen er en enebolig i Skedsmo kommune oppført i 1960.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.17, og overtatt av kjøper den 10.11.17.

Kjøper har forklart at det ble oppdaget flere feil ved boligen som det ble reklamert over fortløpende. Det ble fremsatt reklamasjon over mugglukt i entré og fukt i isolasjon den 29.1.18, lekkasje fra tak den 27.3.18, og feil plassering av stoppekran på bad den 18.3.19. Opprettholdelse av reklamasjon ble sendt den 29.1.20, hvor det fremgikk:

Jeg viser til saken.

Det er påvist ytterligere fuktskader i de pussende ytterveggene. Årsaken antas å være feil montering av dampsperre som har ført til dannelse av kondens og fuktskader. Det er tidligere reklamert over fukt i ytterveggene, men reklamasjonen ble ikke fulgt opp da det ikke var grunnlag for å fremsette noen mangelskrav.

Som følge av feil ved bad og ytterligere skader i ytterveggene, er det nå grunnlag for å anføre at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med jf. avhl. § 3-9.

Takstmann er engasjert og vi avventer rapport med vurdering av fuktinntrengning i vegg.

Kjøper fremsatte spesifisert reklamasjon den 12.3.21.

I det følgende behandles de ulike mangelsforholdene hver for seg.

1. Fukt i isolasjon.

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

Modernisering fasade: År: 1986 Iflg. forrige prospekt.

(...)

Yttervegger – TG 2

Beskrivelse: Hovedbærekonstruksjon i siporeks, utvendig etterisolert/kledd med plater som er pusset/slemmet og malt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vurderingen er basert på inspeksjon av fasadene fra bakkenivå. TG 2 satt med bakgrunn av alder.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt – TG 1

Beskrivelse: Trebindingsverksvegger.

Overflatebehandlinger: malte flater, tapet og fliser.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal elde og slitasje i forhold til alder.

På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset "ja" og opplyst:

Vegg ved inngangsparti/kjøkken: Nedløpet fra takrennen var montert i vegglivet, og det kom vann til den utenpåliggende isolasjonen.

Forholdet ble opplyst utbedret av tømrmester H.H. På spørsmål om hva som ble gjort, redegjorde selger:

Etterisoleringen ble revet og skiftet ut, og takutspringet ble lagt ut med 40 cm. Ny takrenne ble montert på utsiden av vegglivet. Arbeidet ble utført 2014 av faglært byggmester.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at isolasjonen i to av ytterveggene var fulle av vann. Takstmann S.H. ble engasjert for å befare boligen. Det fremgikk av rapporten at fukt hadde trukket seg opp i isolasjonen. Årsaken til fuktigheten var at det ikke var dryppkant/fuktsikring i underkant på isolasjonen, slik at nedbør som renner ned på veggen får opptrekk i isolasjonen bak fiberpussen. Det ble fremlagt pristilbud for utbedring av fasaden fra A. Entreprenør AS på kr 154 813.

2. Mugglukt i entre.

Kjøper opplevde etter overtakelsen en mugglukt i entréen.

Ifølge takstmann S.H.s rapport var rommet en del av tidligere garasje som ble innredet til boligdel i 1997. Årsaken til at det var dårlig lukt i dette rommet hadde sammenheng med at det var gulv på grunn uten fuktsperre, slik at betonggulvet sto i jevnvekt med fuktighet i grunnen. Dette ble spesielt fremtredende når varmekablene var slått på og fukt i betonggulvet tørket ut. Estimerte utbedringskostnader utgjorde ifølge rapporten kr 71 875.

Ifølge selskapet forklarte selger at de var ukjent med mugglukt i entré.

3. Lekkasje tak.

I tilstandsrapporten ble følgende opplysninger gitt om taket:

Takkonstruksjoner – TG 2

Beskrivelse: Pulttak i treverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. TG 2 er gitt med tanke på alder.

(...)

Taktekking og membraner – TG 1

Beskrivelse: Yttertak tekkes med papp. Takrenner og nedløpsrør og pipebeslag i stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før omlegging av bordtak/treshingel er 20 - 40 år.

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taktekkingen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Deler av taket har lagt ny takpapp i forbindelse med utvidelse av takutstikk. Takflaten ble befart oppe på taket, ingen synlige skader på papp ble registrert.

Rundt årsskiftet 2017/2018 opplevde kjøper at det kom vann ned i himlingen fra yttertaket på badet.

Ifølge skaderapporten av takstmann S.H. kom vann inn via utettheter i papptekkingen.

Takstmannen konkluderte på bakgrunn av at det hadde oppstått lekkasje i papptekkingen og at papptekkingen var preget av slitasje, burde yttertaket tekkes om.

Håndverker ble engasjert til å foreta midlertidig reparasjon. Det ble fremlagt faktura fra TB AS datert 18.9.19 på kr 134 846.

4. Stoppekran / feil ved bad.

I salgsdokumentene ble opplyst om følgende:

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG 1

Beskrivelse: Bad med servantskap, servant, speil, veggmontert wc, dusjhjørne og innmurt badekar.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Normal levetid for bad regnes i dag til 15-20 år. Røranlegget er skjult er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Bad oppusset av firma i 2006. Selger har div. fakturaer. Sluk under innmurt badekar er ikke innsisert. En lufteluke fungerer som inspeksjonsluke. Stoppekran ligger innenfor luken. Plastsluk i dusjsone. Press ring er tilgriset med flislim. Ingen synlig membran. Det er fall til sluk i dusjsone. Øvrig gulv med fall mot dusj profil og innmurt badekar. Det er ingen dreneringsåpning fra innebygget sistene. Dreneringsåpning anbefales for å avdekke evt. lekkasjer i sistene. Sidevange til servantskap sveller noe i underkant. Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Selger hadde i egenerklæringen krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved baderommene. Det ble videre krysset "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på badet de siste 10 årene, med følgende kommentar:

Ett bad var pusset opp da vi kjøpte huset i 2005. Ett bad ble totalrenovert i 2006. Alt av arbeid ble utført av faglærte.

I forbindelse med pålegg fra kommunen om installering av vannmåler ble det avdekket at stoppekranen i boligen ikke kunne påvises.

Kjøper engasjerte takstmann A. som i rapport datert 25.4.19 kunne konstatere at stoppekran var lukket inne i konstruksjonen. Dette var i strid med teknisk forskrift, hvoretter stoppekran skulle

være tilgjengelig for rask avstenging av vann. For å utbedre forholdet måtte hele baderommet rives og bygges opp på nytt. Estimerte kostnader ble beregnet til kr 287 500.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det foreligger avvik mellom hva kjøper kunne forvente og de faktiske forholdene. Videre ble det anført at selger kjente eller måtte kjenne til mugglukt i entré, og at det var gitt en uriktig opplysning om plasseringen av stoppekranen på badet. Det ble videre bestridt at kravet var tapt som følge av passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 649 034, med tillegg av forsinkelsesrente fra 26.3.21.

Selskapet har prinsipalt anført at kjøper har tapt retten til å gjøre de påreklamerte forholdene gjeldende som mangler som en følge av passivitet. Selskapet viste til at det tok mellom to og tre år fra første reklamasjon til saken ble fulgt opp. Subsidiært har selskapet anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets oppfatning hadde kjøper ikke tapt eventuelle krav som følge av passivitet. Sekretariatet kom videre til at det forelå et utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens faktiske tilstand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at alder og slitasje ikke var årsaken til at badet måtte utbedres.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers mangelskrav ikke kan anses bortfalt grunnet passivitet. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Selskapet har prinsipalt anført at kjøper har tapt eventuelle krav på bakgrunn av ulovfestede passivitetsregler. Sekretariatet bemerker imidlertid at de ulovfestede passivitetsreglene oppstiller et snevert unntak, da hovedregelen etter norsk rett er at kjøper ikke har plikt til å følge opp en rettidig reklamasjon. Kjøper har i denne saken fulgt opp kravet med jevne mellomrom, og sekretariatet kan ikke se at det går mer enn rundt ett år på det meste mellom kjøpers henvendelser. Dette må anses rettidig, og vi viser i den forbindelse til HR-2018-383-A og FinKN 2018-244.

Nemnda har merket seg selskapets anførsler på dette punktet i brev av 23.11.21, men har kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda kan ikke se at det foreligger noe særskilt innrettelsesbehov for selskapet i saken, all den tid kjøper med jevne mellomrom må sies å ha fulgt opp sitt krav.

Når det gjelder mangelsspørsmålet, har sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har anført at utbedringskostnadene beløper seg til kr 649 033,75, noe som utgjør 8,78 % av kjøpesummen. Sekretariatet legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Badet var 11 år gammelt på overtakelsestidspunktet og ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Ifølge reklamasjonsrapporten fra takstmann A. er stoppekranens plassering lukket inne i konstruksjonen. Dette er slik vi forstår i strid med forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet av badet. Årsaken til at stoppekranen skal være lett tilgjengelig er for rask avstenging for å forhindre at vannskader oppstår.

Riktignok opplyste takstmannen ved salget bl.a. at det ikke var dreneringsåpning fra innebygget sistene, og at dette ble anbefalt for å avdekke eventuelle lekkasjer i sistene. Men i lys av den angitte tilstandsgraden kan ikke sekretariatet se at dette måtte oppfattes som en risikopplysning. Se til sml. FinKN 2021-793 og 2021-797. Etter vårt syn innebærer ikke alderen i seg selv en forventning om totalreovering av hele badet. Videre

er det ikke alder og slitasje som er årsaken til at badet må utbedres, 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 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.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at selskapet har kommentert spørsmålet om stoppekranen i klagen til nemnda. Heller ikke i tidligere klagesvar fremkommer det noe fra selskapet som imøtegår kjøpers påstand og krav om at stoppekranen må gjøres tilgjengelig på den måten takstmann A. har beskrevet. Nemnda har ikke teknisk forutsetning for å vurdere om dette mangelsforholdet kunne vært utbedret på annet vis, og legger derfor til grunn kjøpers krav på dette punktet som sannsynliggjort. Ettersom dette forholdet alene representerer en skjult konstruksjonsfeil som koster kr 287 500 å utbedre, er nemnda enig med sekretariatet i at vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet skjønnsmessig fastsatt dette til kr 300 000. Nemnda finner å kunne tiltre dette, og viser bl.a. til at det må foretas et relativt stort fradrag for den standardheving som utbedringene vil innebære for vegger, isolasjon og bad.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).