

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-725

9.10.2023

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

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

Flere forhold – manglende dokumentasjon for bad – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1997 med tilbygg fra 2007, ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 17.9.19. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda, som ga foretaket medhold i FinKN 2021-1208. Etter nemndas vurdering reklamerte kjøper over enda flere mangler, herunder en vannskade på et soverom, manglende dokumentasjon på bad i 2. etasje, samt el-avvik. Kjøper mente at det nå var klart at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket opprettholdt avslaget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 427 620, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-9 andre punktum:

- Terrasse/fuktinntrenging
- Dør til soverom i u.etg.
- Innfesting av bordkledning
- Tak
- Ventilasjon
- Dør loftstue/terrasse
- Vegg under servant
- Tidligere vannskade fra baderom
- Manglende dokumentasjon på baderom
- El-avvik

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal, oppført i 1997 samt tilbygd mot syd i 2007.

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

BYGGEMÅTE

Enebolig på 2 etasjer pluss loftsetasje, oppført i 1997 og tilbygd mot sør i 2007. Det er veranda mot sør og vest, overbygd inngangsparti mot nord. Boligen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen og det er kjøkken og bad i underetasjen. Huset er oppgradert senere år med oppussing av kjøkken og baderom, stedvis fornying av overflater (...)

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til drøyt kr 4,2 mill. etter et fradrag på kr 780 000 (ca. 15 %). Flesteparten av bygningsdelene ble gitt TG 1. Takstmannen uttalte generelt at:

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er ikke observert vesentlige tegn til skader og eiendommen fremstår med normalt godt vedlikehold og normal bruksslitasje.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger hadde krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom hadde selger krysset av "*ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og skrevet:

Firma B., S. Elektro og S.M (navn). Bad loft var eit Vvs-firma i (...), som no er konkurs. Dei hadde totalansvar. (...)

Bad loft. Ny flis på gulv og i dusjonen, pluss nytt vegghengt toalett. Lagt downlights i tak og nye takplater, ny baderoms innredning og nytt dusjkabinett. Arbeidet var gjort i 2008, og eit vvs firma i (...) hadde totalansvar.

Bad hovedetasje: Ny flis på vegger og gulv, 7 lag membran i dusjsone og ellers 5 på resten av badet. Ny membranduk. Ny baderomsinnredning, ny dusjvegg. Nye takplater og downlights. Og eit par nye elpunkt. Alt arbeid bortsett fra elektrikerarbeid og rørarbeid ble gjort ved egeninnsats.

Bad kjeller: Nye veggplater, våtromsgodkjent. Ny flis på gulv. Nytt vegghengt toalett, ny baderomsinnredning. Gjort i 2016. Alt arbeid bortsett fra rørleggerarbeid ble gjort ved egeninnsats. Skiftet varmtvannbereder kjeller 2016, og på hovedplan i 2018.

Selger oppga også i egenerklæringen at membran var "*fornyet, skiftet*". Selger hadde videre krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. terrasse/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på disse bygningsdelene hadde selger krysset av "*ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*", oppgitt et navn på en snekker, og skrevet:

Bygd på huset i 2007, utvida da også terrassen. Og bygd terrasse på loft

Selger hadde krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på/kontroll av el-anlegget, samt "*nei*" på spørsmål om ufaglærte ellers hadde utført arbeider som normalt burde gjøres av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.19, og overtatt av kjøper den 17.9.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold. Firma N. befarte boligen, og beskrev i en fremlagt rapport følgende mangler:

1. Avflassing under betongdekket skyldes sannsynligvis vannmettet betongplate og eller feil malingsprodukt smurt på undersiden.
2. Under tredekket på verandaen ligg plastfolie. Dette forårsaker kondens på undersiden av platen. I tillegg var platen åpen langs ytterkanten av dekket. Her vil vannet trekke inn ved nedbør. Kombinasjon med dette kan forholdet også ha årsak i kondens på grunn av kuldebro (ingen isolasjon mellom betongplaten og innenfor liggende dekke).
3. Døren til soverommet mot vest i u.etg. tok ned i laminatgulvet ved åpning.
4. Konstruksjonen med oppbygd tredekke over betongplaten er ikke anbefalt av Byggforsk. Det er her flere mangler som ikke kan vise til pre aksepterte løsninger og eller krav i Norsk Standard. Dette gjelder feil tetting av betongplaten, benyttet plastfolie i stedet for membran. Tredekket med blikk beslag fra verandabordet til opp og under kledningen hindrer lufting.

5. Tilbygget som ble utført i 2007 (spisestuen), samt leveggene på deler av terrassen har dobbel innfesting av bordkledningen. Dette kan føre til sprekker i treverket på sikt. Flere plasser var spikerne dykket svært langt innenfor ytterste overflaten, faktisk flere millimeter. Anbefalt fra treprodusentene skal festemiddelet være max 2 mm innenfor overflaten.

6. Ved takarkens østligste del der vannet fra gradrennen treffer hovedtaket er gradrennen avsluttet med blybeslag. I forlengelsen ned mot raft kan ses fuktmerker både på ut- og innsiden. Det er stor sannsynlighet for at det tidvis har kommet vann ned under blybeslaget og ned på undertaket. Vannet treffer da loddbordet og tydeligvis i toppen slik at det renner på begge sider av loddbordet.

7. På kryploft (tak over inngangsparti) er det trehimling med spalter. Her er luftinntaket for ventilasjonsanlegget plassert i rommet uten fast tilkobling i ytterveggen. Det oppstår misfarging under panelet på grunn av kondens og støv.

8. Terskelen til døren fra loftstuen og ut på terrassen hadde svært liten høyde, ca. 10 mm fra topp tredekket til uk. dørstokk. Målt fra papptekking til uk dørstokk ca. 50 mm. Ifølge preaksepterte løsninger fra Byggforsk anbefales minst 50 mm. Beslag fra dekket (skjult) og under kledning hindrer lufting.

9. Hull i veggen i servantskap på badet rommet synes merkelig. Er det utført noe i ettertid? Her skal det være flisbelagt som ellers på de andre veggene.

10. Ny eier kunne ikke leie ut u.etasjen før skadene på himlingen var reparert. Fra sept.-20 er leilighet nå utleid., men uten det ene soverommet. På grunn av betingelser fra fors. selskapenes eierskifteforsikring kan ikke kunde utbedre forholdet før skadesaken er avklart. Tidsperspektiv anslås til 12 mnd.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 211 083. I dette beløpet var kostnader til rapporten medregnet, mens anslått husleietap ble holdt utenfor.

Det ble sendt påkrav til foretaket, som avviste ansvar. Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda Eierskifte, som i FinKN 2021-1208 kom til at det ikke forelå mangelsansvar for foretaket.

Etter nemndas avgjørelse ble det avdekket og reklamert over ytterligere forhold. Firma N. utarbeidet en ny rapport som tok for seg deler av de nye forholdene. Den nye rapporten fra N. beskrev følgende avvik:

1. Tidligere vannskade i hjørne innervegg og gulv i soverom i 2.etg. Tilstøtende rom er badet rom som er opplyst renoveret i 2008. Skaden kom først til syne da gulvlister og deler av gulvbelegg i soverom ble fjernet av kjøper.
2. Manglende dokumentasjon på materialer og på at utførelsen er fagmessig under renovering av badet rom i 2.etg. i 2008, kan medføre evt verdifradrag ved fremtidig salg av eiendommen.
3. Flere downlights er montert i himling i badet rom i 2.etg. En-to av disse er plassert rett over dusjkabinett, og det stilles spørsmål ved om dette kan gi mulig fuktskade i himlingen og/eller i lite mønerom som det ikke er tilkomst til for kontroll.

Utbedringskostnadene knyttet til forholdene beskrevet i den nye rapporten fra firma N. ble estimert til kr 175 875 inkl. mva. Av disse kostnadene utgjorde pkt. 2/"badet rom dokumentasjon" kr 125 500 inkl. mva.

Det ble også lagt frem en el-kontrollrapport fra H. AS, hvor det bl.a. fremgikk at løsningen for tilkobling av tilbygget på kjøkkenkursen ikke var dokumentert, og at kjøkkeninstallasjonen bar preg av utførelse som ikke ville samsvart med hva en installasjonsbedrift ville levert. Det sto at kjøkkenet var i "stor strid med FEL § 16", og at arbeidene i forbindelse med kjøkkenet trolig var utført av faglært elektriker, men ikke prosjektert i en bedrift. H. AS estimerte utbedringskostnadene til kr 41 538 inkl. mva.

Kjøper har forklart at kravet var på kr 211 083 da nemnda behandlet saken, men at de nye kostnadene på kr 216 537 medførte at kravet nå utgjorde kr 427 620.

Det ble sendt forlikssklage til forliksrådet, som innstilte saken den 11.1.23.

Kjøper klaget deretter saken inn til Finansklagenemnda på nytt.

I klagesvaret viste foretaket til at spotten i dusjsonen var omtalt som "*synlig for kjøper før overtagelsen*" i rapporten fra firma N. Foretaket la frem en kvittering fra et elektrikerfirma på el-arbeider utført i 2007. Kvitteringen gjaldt tilsynelatende diverse opplegg i påbygg, montering av spotlights, bytting av spotter i stuetaket, montering av stikkontakter og uttak for kabel-TV, montering av forsterker og feilsøk på badelampe.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at de nye mangelsforholdene medførte at utbedringskostnadene tilsvarte 6,48 % av kjøpesummen, og ikke 3,2 %, som da nemnda behandlet saken i FinKN 2021-1208. Manglene var alvorlige og upåregnelige, og det foreligger dermed en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 427 620, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forhold som var synbare og kjente for kjøper var påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper først ba om dokumentasjon på badet i 2. etasje 3 år etter overtakelsen, at de tidligere fuktskadene var av begrenset omfang, og at avvikene som skulle utbedres på el-anlegget var bagatellmessige og fremsto som oppgraderinger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, heller ikke sammenholdt med tidligere forhold vurdert av nemnda i FinKN 2021-1208.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, etter en kumulativ vurdering av nye forhold som er gjort gjeldende i etterkant av FinKN 2021-1208. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret fortsatt ikke kan anses oppfylt, og vist til følgende i sin begrunnelse:

De nye forholdene består av en eldre vannskade i et hjørne av innerveggen mellom soverommet og badet i 2. etasje som trolig ikke ble oppdaget da baderommet ble renoverert i 2008, at det mangler dokumentasjon på baderommet i 2. etasje, samt at det er avvik ved el-anlegget.

Den klart største kostnadsposten i den nye rapporten fra firma N. er den manglende dokumentasjonen på baderommet i 2. etasje. N. har estimert kostnadene ved utskiftning av fliser og membran, samt de- og remontering av utstyr og innredning til kr 125 500 inkl. mva.

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at kjøper hadde noen berettiget forventning om å motta dokumentasjon på baderommets utførelse i denne saken. Det vises til at renoveringen av baderommet ble gjort 11 år før salget, og til at selger opplyste at utførende firma var konkurs.

Kjøper hadde heller ikke fått noen konkrete opplysninger om at selger faktisk hadde dokumentasjon på arbeidene. Slik vi ser det, er ikke dette forholdet nødvendigvis et avvik som er relevant ved vesentlighetsvurderingen.

Det kvantitative elementet er dermed fortsatt ikke oppfylt, og det foreligger ikke tungtveiende kvalitative momenter som kan veie opp for dette. Vi vil påpeke at H. AS antok at el-arbeidene som det var funnet enkelte avvik ved var utført av faglærte, og at det eneste TG 3-avviket som er anmerket i el-kontrollrapporten er et avvik knyttet til varmtvannsberederen som det koster kr 625 inkl. mva. å utbedre.

Slik vi ser det, foreligger det fortsatt ikke et slikt åpenbart misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum er ment å beskytte kjøperen mot. Det er derfor ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det dominerende nye forholdet – manglende dokumentasjon på bad i andre etasje – må vurderes i lys av at badet var 11 år gammelt ved salget, samt at utførende firma ble opplyst å være konkurs. Det foreligger derfor fortsatt ikke noe utvilsomt eller åpenbart forventningsavvik. Nemnda tilføyer at det uansett er grunn til å stille spørsmål ved om dette i det hele tatt kan anses som et nytt forhold, gitt at dokumentasjonen heller ikke forelå i 2019. Nemnda har merket seg kjøpers nemndsansmodning av 12.8.23, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).