

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-281

5.4.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – avvik ved el-anlegg, drenering, bad og tak – TG 2 – opplyst om behov for "omfattende oppussing" – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1980 og tilbygd i 2007/2008, ble solgt "som den er" for kr 4,94 mill., og overtatt av kjøper den 2.8.21. I tilstandsrapporten fremgikk det at huset hadde behov for "omfattende oppussing/restaurering". Takkonstruksjon, takteking, renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2. Om det elektriske anlegget ble det uttalt at det var en "del løse kontakter her og der", og det ble anbefalt at el-anlegget ble sjekket av en fagmann. Drenering og "rom under terreng" ble gitt TG 2. Det ble uttalt at dreneringen var original, med manglende topplis, slik at det en del steder kom vann bak platen. Det ble videre opplyst om flassende mur grunnet fuktgjennomslag, og at det også kunne være fuktgjennomslag bak innforede vegger. Bad og VVS ble også gitt TG 2, med kommentar om ufagmessig flisarbeid, noe bom i gulvfliser, samt noe utslag på fukt i betongdekke. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved tak, el-anlegg, drenering, bad i underetasje og tilbakeslag på bad i 1. etasje. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og manglende opplysninger, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som var gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 795 077, krav om erstatning for advokatkostnader, med tillegg av rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved tak, el-anlegg, drenering, bad i underetasje og tilbakeslag på bad i 1. etasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1980, tilbygd i 2007/2008.

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

Boligen har en fin & sentral beliggenhet, men den trenger et løft. Man må påberegne oppdraderinger & vedlikehold! Her er det mange mulighet, boligen kan også ansees som et investeringsobjekt ved å dele opp boligen til flere leiligheter!

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

Eiendommen består av bolig på to plan og en dobbel garasje samt et lite uthus. Uthuset er i dårlig stand, har ingen teknisk verd i. Eier har laget en leilighet i deler av u.et. som han leier ut, huset er i dag bare godkjent med en boenhet. Huset er påbygd i den ene gavlen ca 2007. Huset trenger omfattende oppussing/restaurering. Det er utført mye arbeider som ikke er pent og fagmessig. Det er mye avslutningsarbeider og belistninger som står igjen her og der etter div. omgjøring/oppussinger, spesielt innvendig men også endel utvendig. Det er mye isolasjon på loftet som ikke ligger på plass. Kan være noe fuktgjennomslag bak innforede vegger i u.et. Se forøvrig rapporten enkelte punkter.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2003, og at boligen ble solgt ved fullmakt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,94 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.21, og overtatt av kjøper den 2.8.21.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av avvik ved tak, el-anlegg, drenering, bad i underetasje og tilbakeslag på bad i 1. etasje. De enkelte forholdene behandles i det følgende hver for seg.

1. Tak (kr 363 288)

Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Saltak. Sutakplater til undertak. Bra utluftet. OBS. Det er mye isolasjon på loftet som ikke ligger på plass så det mange områder som er uten isolering TG:2-3

Taktekking ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Sutakplater til undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Noe mose på stein

Normal levetid for betongstein er 30 - 50 år

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det hadde vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade "*både av ufaglært og faglært/egeninnsats*". Videre opplyste selger:

Firmanavn: "Byggmester [Fornavn] husker ikke etternavnet"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Alt på tilbygg"

Etter overtakelse av boligen ble det avdekket en lekkasje fra taket. Takstfirma R. var på befaring og utarbeidet rapport av 15.10.21:

Vanninntrengning via utett takteking/beslag. Medført vann ned på kaldtloft. Oppstått i forbindelse med kraftig nedbør og vind. På befaringen ble det ikke registrert synlige følgeskader eller fuktindikasjon på underliggende himling i hovedetasje. På kaldtloft ble det via inspeksjonsluke registrert at det var lagt plast og tilsvarende over del av isolasjonslag.

Antydning til mangelfull luftespalte osv ved takfot, og isolasjonslag synes noe "rotete". Sistnevnte antas å ha sammenheng med tidligere eiers montering av takspotter i hovedetasje.

På åpnet del av utvendig gesimskasse synes trevirke i taksperrer å være noe fuktpreget over tid, og kan ha sammenheng med mangler ved tekking og mulig kondensproblematikk vinterstid.

Taket ble utbedret til en kostnad på kr 363 288.

Det ble også fremlagt e-postkorrespondanse med utførende firma E. Byggeservice.

Foretaket innhentet en fagkyndig vurdering og et skadenotat fra takstmann B.:

Det opplyses om vanninntrengning via utett takteking/beslag (...). Kan ikke se at det er spesifisert eksakt hvor lekkasje trekker inn på loft. Ut fra det som er synlig på bilder i salgsprospekt så er det på gammel del av taket som det er gjennomføringer (pipe og luftehatt) hvor det er montert beslag i overgang mot takflate. Takkonstruksjon, takteking og beslag er gitt TG 2 i TSR. Av opplysninger som er gitt så er gammel del av takkonstruksjon og tekking fra byggeår – dvs. 42 år. Levetid for betongtakstein er 30 – 50 år. Beslag rundt pipe og luftehatt har kortere levetid enn selve taktekingen. Taktekking har oppnådd nær maksimalt forventet levetid og beslag mer enn forventet levetid.

(...) Nødvendig utbedring av et tak som lekker på grunn av utettheter rundt taggjennomføringer vil normalt være å skifte ut beslag og evt. etablere bedre under-tetting i overgang takflate pipestokk eller ventilasjon. Kjøpersiden ser ut til å ha valgt å legge om hele takflaten (...).

Takstmann B. anslo utbedringskostnadene til kr 25 000.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Da jeg snakket med takstmann sa han at det var god lufting men at isolasjon lå litt dårlig plassert på loftet. Når det gjelder plastikken som ligger noen steder er dette noen gamle plastduker min mor la der for ca 40 år siden da hun hadde plassert ting på loftet og ikke ønsket at dette skulle ligge rett i glassvatten (isolasjon). Så dette er ikke noe forsøk på å skjule noe vannlekkasje. Det skal også nevnes at det har kommet ekstreme vannmengder på grunn av været de siste månedene så dette kan være grunn til at det har kommet litt vann der. Men ikke hatt problemer med dette tidligere.

2. Elektrisk anlegg (kr 80 770)

Det elektriske anlegget ble ikke vurdert i tilstandsrapporten. Takstmannen opplyste bl.a.:

Det er en del løse kontakter her og der. Jeg anbefaler at el-anlegget sjekkes av fagmann.

På spørsmål i egenerklæringen om det var utført arbeider på el-anlegget svarte selger "Ja, kun av faglært", og opplyste:

G. elektriske og [Navn]

Nytt sikringskap

Etter overtakelsen ble det avdekket diverse avvik ved det elektriske anlegget i boligen. Avvikene ble dokumentert i en periodisk kontroll. Deler av det elektriske anlegget ble utbedret av E. AS, og det ble i tillegg innhentet pristilbud for avvik som enda ikke var utbedret.

Det ble også innhentet fagkyndige uttalelser fra E. Spesialisten AS, samt fremlagt tilbud/fakturaer der de relevante avvikene er merket ut med gult

Foretaket innhentet skadenotat fra takstmann B., og fra hans vurdering hitsettes:

Det er anbefalt at el.anlegget sjekkes av fagmann og det er avdekket en del feil ved anlegget etter at kontroll / sjekke er gjennomført. Etter undertegnendes vurdering så er det naturlig at feil blir avdekket på bakgrunn av de opplysninger som er gitt vedr. el.anlegget.

3. Drenering (kr 136 618)

Drenering ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Sannsynligvis original drenering. Deler av platonplaten mangler list i toppen, slik det er nå kommer det vann bak platen endel steder Se også under "rom under terreng" lenger ut i rapporten

Normal levetid for drenering er 20 - 60 år

Rom under terreng ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Mur bakvegg flasser i nedkant pga. noe fuktgjennomslag. Jeg vet ikke hvordan det er bak innforede vegger men det kan være fuktgjennomslag bak deler av dette. Dette ser en ikke før det eventuelt åpnes opp.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og opplyste:

Noe fuktmerker utepå mur men ikke inne. Grunn er takrenner får vann til å treffe muren.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at dreneringen fra byggeåret hadde avvikende løsninger fra datidens byggeskikk. Den eldre dreneringen ble utbedret for kr 114 181.

Det ble også avdekket avvikende løsninger ved dreneringen som var lagt i 2008, og dreneringen fra 2008 ble utbedret på to sider for kr 22 437. Kjøper fremla fagkyndig uttalelse fra K. Maskindrift AS.

Foretaket innhentet skadenotat fra takstmann B.:

TSR har gitt drenering TG2 og sannsynligvis original drenering. Det betyr at drenering rundt gammel del av boligen har oppnådd en alder på 42 år og er godt innenfor forventet levetid som er 20 – 60 år. Det er opplysninger om at platon mangler list på toppen og vann kan renne bak. På bakgrunn av alder (gammel del)

og de opplysninger som er gitt så er det påregnelig at dreneringen ikke fungerer optimalt. Det er også opplyst om avvik på drenering fra 2008, men jeg kan ikke se at dette er dokumentert.

4. Bad i underetasje/hybel (kr 198 395)

Bad i leilighet ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Jeg vet ikke hvordan badet er oppbygd. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet, dette er ikke sjekket. Flisearbeider her er ikke helt pent og fagmessig. Noe bom på gulvfliser. Noe utslag på fukt i betongdekke, trekker sannsynligvis ut fra sluk. Badet brukes med lukket system, dvs. ikke dusjes på gulv og vegger.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet i underetasjen var i så dårlig stand at dette måtte renoveres umiddelbart. Kjøper har fremlagt bilde av sopp ved sluk. Utbedringskostnadene for rehabilitering av badet kom på kr 198 395.

Foretaket innhentet skadenotat fra takstmann B., og fra hans vurdering hitsettes:

TSR har gitt bad – U et. TG2. Det er også opplyst at det ikke er kjent hvordan rommet er bygget opp. Bom i gulvfliser og noe feil fall på gulvet. Rommet kan heller ikke utsettes for vannpåkjenning. Det er ikke kjent hvor gammel badet er, men ut fra de opplysninger som er gitt så er det mest sannsynlig et eldre og slitt bad som har behov for renovering.

5. Tilbakeslag fra bad i 1. etasje (kr 16 005)

Bad i 1. etasje ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Jeg vet ikke hvordan badet er oppbygd. Fliser på vegger og gulv, panel i tak. Stort hjørnebadekar, inn redning med vask, wc og dusjkabinett. Mangler propp i vask. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, ventil mangler. Sluk under kabinettet og sannsynligvis under badekaret, disse er ikke sjekket. Fuger så hele og greie ut under befaringen. Jeg målte ingen unormal fukt på badet under befaringen. Noe bom på gulvflisene (tomrom under). Det er ikke fall på hele gulvet Jeg anbefaler at badet brukes med lukket system, dvs. ikke dusjes på gulv og vegger

VVS ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Kommunalt vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut. Innvendige vannrør i kobber, avløpsrør i plast. En varmtvannstank på vaskerom 1.et. på 300 liter, en på 200 liter i bod u.et. og en på 200 liter i leilighet

Våren 2022 ble det avdekket et tilbakeslag på badet i 1. etasje våren 2022. Det fremgikk av skaderapport av 9.5.22 at tilbakeslaget skyldtes en propp mellom etasjene. Det rant vann utover badet og videre ut i tilstøtende rom. Det rant også vann ned til underetasjen via et lampepunkt. Deler av skadene og oppryddingen ble dekket gjennom husforsikringen. Kjøperne har selv lagt parkett etter vannskadene, og for dette ble det fremsatt et krav på kr 10 000 for egeninnsats og kr 6 005 for materialer.

Foretaket innhentet skadenotat fra takstmann B.:

Tilbakeslag og følgeskader er opplyst å være tilknyttet en forsikringssak. Kjøpersiden krever å få dekket kostnader vedr. legging av ny parkett. Deler av kostnader vedr. skaden er dekket av hus / villa forsikringen. Årsak til at parkett ikke er dekket i skadesaken kan antas å ha sammenheng med at dette ikke ble ansett som del av skaden etter tilbakeslaget.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til flere av avvikene. Kjøper har også anført at det var gitt en uriktig opplysning i tilstandsrapporten om at taket var "*bra utluftet*", samt uriktig avkryssing i egenerklæringsskjemaet hva gjaldt sopp i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 795 077, samt krav om erstatning for advokatkostnader, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at dette var en 41 år gammel bolig med oppussingsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil og mangler ved boligen, utover det som fremgikk av salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I vurderingen er det bl.a. vist til følgende:

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil og mangler ved boligen utover det som fremgår av salgsdokumentasjonen. Det bemerkes at det ved salget ble gitt relativt omfattende risikoopplysninger om boligen.

Etter sekretariatets vurdering er det heller ikke gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder takstmannens opplysning "bra utluftet", kan vi ikke se at denne opplysningen er konkret eller spesifisert nok til å rammes av § 3-8. Opplysningen må i alle tilfeller ses i sammenheng med at takkonstruksjonen ble gitt TG 2-3. Det er videre uklart om det er dokumentert skader som følge mangelfull lufting. Det fremgår av rapportene i saken at årsaken til at taket må byttes er lekkasjer fra utett takteking/beslag.

Sekretariatet bemerker videre at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet etter retts- og nemndspraksis skal forstås som et svar på hva selgeren kjenner til, ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand, jf. bl.a. FinKN 2018-241. Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at selger var kjent med sopp under dusjkabinettet på badet i hybelen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe i kjøpers nemdsanmodning som stiller saken i et annet lys.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet også på dette punktet kommet til at det ikke er grunnlag for mangel. Det er uttalt følgende:

I denne saken har kjøper anført at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 795 077, dvs. 16 % av boligens kjøpesum. Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Det er her tale om en bolig fra 1980, og som var 41 år gammel ved salget. Ved salget var det opplyst at boligen hadde behov for omfattende oppussing/restaurering, og at det var utført mye arbeider som ikke er pent og fagmessig. Det var også opplyst at boligen ble solgt ved fullmakt.

Når det gjelder taket, forstår vi det slik at lekkasjene i hovedsak knytter seg til den eldre delen av taket som er 41 år gammelt. Takkonstruksjonen og taktekingen ble gitt TG 2.

Takstmannen bemerket at det var mye isolasjon på loftet som ikke lå på plass, og dette forholdet ble gitt TG 2-3.

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det var upåregnelig med kostnader til utbedring av taket. Se til sml. FinKN 2019-1019 (46 år) og FinKN 2016-415 (33 år). Selv om vi ikke finner det avgjørende, bemerkes også at foretakets takstmann har fremholdt at utetthetene kan utbedres lokalt for kr 25 000, og at det ikke er nødvendig å legge om hele taket.

Når det gjelder den eldre delen av dreneringen, var denne 41 år gammel. I tilstandsrapporten ble dreneringen gitt TG 2, og det ble opplyst om manglende topplst slik at det en del steder kommer vann bak

platen. Rom under terreng ble også TG 2, og det ble opplyst om flassende mur grunnet fuktgjennomslag, og at det også kunne være fuktgjennomslag bak innforede vegger. Se til sml. FinKN 2022-610, FinKN 2015-041, FinKN 2017-771, FinKN 2017-434 og FinKN 2017-300 (35 år). Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det var upåregnelig med kostnader til utbedring av dreneringen.

Når det gjelder den nyere dreneringen på tilbygget fra 2008, kan vi ikke se at det er dokumentert hva som er feil ved denne. Det bemerkes at utbedringskostnadene for denne delen av dreneringen uansett er relativt lave, og er foreløpig opplyst å utgjøre kr 22 437.

El-anlegget ble ikke gitt tilstandsgrad i tilstandsrapporten, men takstmannen bemerket at det var en del løse kontakter her og der, og anbefalte en kontroll av el-anlegget. Vi kan ikke se at det er upåregnelig at det avdekkes ytterligere avvik ved kontroll av anlegget.

Når det gjelder badet i underetasje (hybel) finner vi også at det var påregnelig med oppgradering av dette grunnet alder og risikoopplysninger ved salget. Det aktuelle badet ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at ufagmessig flisarbeid, noe bom i gulvfliser, samt noe utslag på fukt i betongdekke. Se til sml. FinKN 2022-386, FinKN 2022-536 og FinKN 2013-469.

Sekretariatet kan heller ikke se at det var upåregnelig med tilbakeslag fra 41 år gamle rør og påfølgende utskiftning av laminatgulv. Tilbakeslaget oppsto ca. 9 måneder etter overtakelsen som følge av en propp i rørene. Det vises til at både VVS og det aktuelle badet ble gitt TG 2. Se til sml. FinKN 2022-803. Innvendige overflater for øvrig ble gitt TG 2 (noe TG 2-3).

Også på dette punkt slutter nemnda seg til sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).